

Årsredovisning 2025

Brf Bergkanten i Liljeholmen

769630-7557



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergkanten i Liljeholmen

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. 6
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-12 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
Druvmusten 1	2016	Stockholm
Vinprovaren 1	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 335 kvm och 2 lokaler om 810 kvm. Byggnadernas totalyta är 7144 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carina Strömberg	Ordförande
Nima Afrasiabi	Styrelseledamot
Lina Axelsson	Styrelseledamot
Mattias Ingesson	Styrelseledamot
Per Lindqvist	Styrelseledamot
Viktoria Färm	Suppleant
Emma Cesilia Sjölund-Hagman	Suppleant
Agnes Zetterblad	Suppleant

Valberedning

Martina Kyle (sammankallande)
Anna Thenberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, och av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-09. Beslut om revidering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Inpasseringssystem med porttelefoni
- 2023** ● Förstärkt skalskydd spång och grindar
- 2024** ● Byte av varmvattenmätare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och Teknisk förvaltare	Nabo AB
Fastighetsförsäkring	IF
Garageplatser	Green Park AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har nyttjandeavtal för 63 parkeringsplatser i Bergrumsgaraget som förvaltas av Green Park AB. Avtalet gäller till 9 november 2036.

Under året har en städdag hållits, som omfattat gemensamma utrymmen utomhus, källare och soprum. Utrensning har även gjorts av kvarlämnade cyklar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen har i samband med uppdatering av underhållsplanen bytt redovisningsprincip, vilket innebär komponentsavskrivning istället för linjär avskrivning.
- Föreningen har begärt omprövning av moms då en stor del av totalytan avser lokaler. Skatteverket har bifallit vår omprövning och återbetalat moms för perioden 2019-2025 på 622.564kr.
- Reklamation har gjorts till JM avseende trätrallen på den gemensamma terrassen i Berghus 3 då den ruttnat. JM har meddelat att de beslutat att byta ut trätrallen utan kostnad för föreningen. Detta kommer att ske under våren 2026.
- Styrelsens policy för föreningens lån är att verka för stabilitet, långsiktighet och förutsägbarhet. Under året har ett av lånen bundits på 4 år. Detta för att få en spridning av förfallodagarna. Amortering har gjorts med 2 100 000kr (2 100 000kr), i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än enligt den ekonomiska planen.

I samband med revidering av föreningens underhållsplan beslutades att byta redovisningsprincip från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3) redan under innevarande räkenskapsår. Enligt gällande regelverk blir tillämpning av K3 obligatorisk från och med räkenskapsåret 2026.

Övergången till K3 innebär en förnyad bedömning av föreningens materiella anläggningstillgångar samt deras nyttjandeperioder, i syfte att ge en mer rättvisande bild av tillgångarnas värde och förbrukning över tid.

Den ändrade avskrivningsmodellen har medfört ökade avskrivningar under året. Resultatet efter finansiella poster uppgick därmed till -1 835 876 kr, jämfört med ett beräknat resultat om 88 255 kr enligt tidigare redovisningsprincip. Avskrivningarna har ökat med totalt 1 924 231 kr till följd av omläggningen.

Övriga uppgifter

Under året har föreningens stadgar reviderats på grund av bla ändringar i bostadsrättslagen. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-06-12.

Föreningens lokaler

Föreningen har följande hyresgäster

Hägersten Liljeholmen stadsdelsnämnd, förskola, avtalet löper till 2028-12-31 och avser 753 kvm samt Go Figure Sverige AB där avtalet löper till 2026-05-31 och avser 57 kvm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 128 832	9 031 777	8 461 186	7 720 285
Resultat efter fin. poster	-1 835 876	-27 354	256 160	-54 332
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	2 047 947	1 762 187	1 476 427	1 190 667
Taxeringsvärde	315 383 000	342 810 000	342 810 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	845	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,9	59,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 002	14 333	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 416	12 710	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	391	351	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	48	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	81	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	145	158	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,12	-	-
Räntekänslighet (%)	16,52	16,96	-	-

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 vatten (totalt 213 239 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott för räkenskapsåret beror till största del på övergången från redovisningsprincip K2 till K3, vilket har påverkat resultatet negativt genom ökade avskrivningar.

Det är viktigt att notera att dessa avskrivningar inte är likviditetspåverkande och således inte påverkar föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	210 169 000	-	-	210 169 000
Upplåtelseavgifter	198 706 000	-	-	198 706 000
Fond, yttre underhåll	1 762 187	-	285 760	2 047 947
Balanserat resultat	108 775	-27 354	-285 760	-204 338
Årets resultat	-27 354	27 354	-1 835 876	-1 835 876
Eget kapital	410 718 609	0	-1 835 876	408 882 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-204 338
Årets resultat	-1 835 876
Totalt	-2 040 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 760
Att från yttre fond i anspråk ta	-171 704
Balanseras i ny räkning	-2 154 271
	-2 040 215

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	9 128 832	9 031 777
Övriga rörelseintäkter	3	655 809	714
Summa rörelseintäkter		9 784 642	9 032 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 097 095	-2 981 348
Övriga externa kostnader	9	-1 780 758	-1 596 916
Personalkostnader	10	-148 258	-133 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 455 976	-2 531 745
Övriga rörelsekostnader		-152 108	0
Summa rörelsekostnader		-9 634 195	-7 243 554
RÖRELSERESULTAT		150 447	1 788 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 574	137 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 092 897	-1 953 506
Summa finansiella poster		-1 986 323	-1 816 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 835 876	-27 354
ÅRETS RESULTAT		-1 835 876	-27 354

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	493 461 162	497 892 763
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		493 461 162	497 892 763
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		493 461 162	497 892 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		942 194	66 677
Övriga fordringar	14	1 476 562	1 718 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	325 017	623 877
Summa kortfristiga fordringar		2 743 773	2 408 949
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 825 769	3 881 029
Summa kassa och bank		3 825 769	3 881 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 569 542	6 289 977
SUMMA TILLGÅNGAR		500 030 703	504 182 740

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		408 875 000	408 875 000
Fond för yttre underhåll		2 047 947	1 762 187
Summa bundet eget kapital		410 922 947	410 637 187
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-204 338	108 775
Årets resultat		-1 835 876	-27 354
Summa ansamlad förlust		-2 040 215	81 422
SUMMA EGET KAPITAL		408 882 732	410 718 609
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	63 112 500	66 787 500
Summa långfristiga skulder		63 112 500	66 787 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	25 587 500	24 012 500
Leverantörsskulder		521 388	544 834
Skatteskulder		270 660	496 200
Övriga kortfristiga skulder		147 582	138 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 508 341	1 484 737
Summa kortfristiga skulder		28 035 471	26 676 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 030 703	504 182 740

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	150 447	1 788 937
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 455 976	2 531 745
	4 606 423	4 320 682
Erhållen ränta	106 574	137 215
Erlagd ränta	-2 091 893	-1 953 506
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 621 104	2 504 391
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-735 459	21 812
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-217 164	1 057 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 668 480	3 583 392
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 375	-203 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 375	-203 035
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 100 000	-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 100 000	-2 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-455 895	1 280 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 506 195	4 225 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 050 301	5 506 195

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergkanten i Liljeholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	3,04 %
Fasader	3,04 %
Balkonger	2,30 %
Fönster	2,30 %
Stamledningar VA	2,30 %
Stamledningar Värme	1,18 %
Styr & övervakning	8,56 %
Ventilation	8,56 %
El	2,30 %
Hissar	2,30 %
Fastighetsförbättringar	10,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	4 917 348	4 880 107
Hysesintäkter, lokaler	2 931 699	2 841 464
Kabel-TV/Bredband	240 240	240 240
Övriga intäkter	821 189	910 314
Vatten	218 356	159 652
Summa	9 128 832	9 031 777

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	16
Erhållna bidrag	32 760	0
Återvunnen moms	622 564	0
Övriga rörelseintäkter	486	698
Summa	655 809	714

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	131 588	93 952
Besiktning och service	266 624	244 369
Städning	151 898	170 337
Trädgårdsarbete	0	20 588
Övrigt	75 627	35 358
Snöskottning	34 949	67 108
Summa	660 685	631 713

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	33 181	32 740
Bostäder	3 800	0
Lokaler	0	4 389
Trapphus/port/entr	3 345	0
Soprum/miljöanläggning	0	5 321
Dörrar och lås/porttele	44 975	58 803
VA	34 078	16 432
Värme	1 251	13 709
Ventilation	19 739	77 210
El	27 770	56 277
Hissar	7 470	10 231
Tak	5 060	880
Fönster	0	1 686
Balkonger	11 736	0
Gård/markytor	2 191	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 588
Summa	194 594	281 264

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	18 125	0
VA	46 962	
Ventilation	61 654	
Hissar	44 963	
Summa	171 704	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	318 244	345 624
Uppvärmning	507 121	575 263
Vatten	211 790	210 163
Sophämtning	216 728	204 100
Summa	1 253 883	1 335 149

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	181 766	156 047
Bredband	28 735	21 795
Bredband/Kabeltv	250 055	204 660
Arvode teknisk förvaltning	107 572	102 620
Fastighetsskatt	248 100	248 100
Summa	816 228	733 222

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	1 584 521	1 385 766
Förbrukningsmaterial	17 131	4 268
Programvaror	8 874	47 920
Juridiska kostnader	6 597	0
Revisionsarvoden	65 278	52 145
Ekonomisk förvaltning	98 358	106 818
Kostnad momsomprövning	152 108	0
Summa	1 932 867	1 596 916

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	105 000
Sociala avgifter	30 658	28 544
Summa	148 258	133 544

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 109 929	1 944 790
Övriga räntekostnader	-17 032	8 716
Summa	2 092 897	1 953 506

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	515 299 254	515 096 219
Årets inköp	24 375	203 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	515 323 629	515 299 254
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 406 491	-14 874 746
Årets avskrivning	-4 455 976	-2 531 745
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 862 467	-17 406 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	493 461 162	497 892 763
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>219 360 664</i>	<i>219 360 664</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	218 639 000	224 412 000
Taxeringsvärde mark	96 744 000	118 398 000
Summa	315 383 000	342 810 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 285	86 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 285	86 285
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-86 285	-86 285
Utgående ackumulerad avskrivning	-86 285	-86 285
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	252 030	93 228
Nabo Klientmedelskonto	1 224 030	1 625 167
Borgo	502	0
Summa	1 476 562	1 718 395

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 840	446 732
Fastighetsskötsel	33 612	32 336
Städning	35 509	34 160
Försäkringspremier	65 403	58 952
Bredband	4 788	4 788
Förvaltning	28 610	24 654
Inkomsträntor	22 255	22 255
Summa	325 017	623 877

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	0,78 %	23 487 500	23 487 500
SEB	2028-06-28	3,17 %	23 487 500	23 487 500
SEB	2027-06-28	3,24 %	18 237 500	20 337 500
SEB	2029-09-28	2,76 %	23 487 500	23 487 500
Summa			88 700 000	90 800 000
Varav kortfristig del			25 587 500	24 012 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 200 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 054	17 716
El	23 247	39 224
Uppvärmning	61 733	61 209
Vatten	51 638	30 352
Löner	108 000	105 000
Beräknade uppl. sociala avifter	32 991	32 991
Utgiftsräntor	17 810	16 806
Förutbetalda avgifter/hyror	1 158 368	1 146 939
Beräknat revisionsarvode	34 500	34 500
Summa	1 508 341	1 484 737

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-06.

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

Stockholm

Carina Strömberg
Ordförande

Lina Axelsson
Styrelseledamot

Mattias Ingesson
Styrelseledamot

Nima Afrasiabi
Styrelseledamot

Per Lindqvist
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 10:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.02.2026 13:39

DOCUMENT ID:

SkZngbw7vWg

ENVELOPE ID:

Byhl-v7DZl-SkZngbw7vWg

DOCUMENT NAME:

Brf Bergkanten i Liljeholmen, 769630-7557 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

222aba691fabf91d9f5ebb92ee4bae298cefa9e103b7421
0dbafbfbdbca2a2cc9af887727b0bdc0642e2965ca52b7e
52e0c847555c97b5f0e6e51650e6120fba6

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. NIMA AFRASIABI nima.afraziabi@bergkanten.se	 Signed Authenticated	06.02.2026 15:03 06.02.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:0DB8:49e5:f48e:51a0:249a:3e7a:b945
2. CARINA STRÖMBERG carina.stromberg@bergkanten.se	 Signed Authenticated	09.02.2026 17:42 09.02.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.182.61
3. LINA ALEXANDRA CATRINE AXELSSON lina.axelsson@bergkanten.se	 Signed Authenticated	10.02.2026 21:02 10.02.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.253.172
4. MATTIAS DANIEL GÖTE INGESSON mattias.ingesson@bergkanten.se	 Signed Authenticated	11.02.2026 09:15 06.02.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.209.144
5. PER LINDQVIST per.lindqvist@bergkanten.se	 Signed Authenticated	11.02.2026 13:41 10.02.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.83.10
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 10:54 16.02.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Bergkanten i Liljeholmen, org.nr. 769630-7557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergkanten i Liljeholmen för räkenskapsåret 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- 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.
- 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergkanten i Liljeholmen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

- 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.

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 överträdelser 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 10:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.02.2026 13:39

DOCUMENT ID:

BkagWw7wZe

ENVELOPE ID:

rJghg-v7vZg-BkagWw7wZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bergkanten i Liljeholmen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e235291bb64caadf825bd42135dd8f9f5b8b092d072083
057e96234fae315ac79e0601b6a0261885b6ab575eb6e4
5b93f3d18e8853df8789492c0e7fbc72225b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	16.02.2026 10:54	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	16.02.2026 10:53	Low	IP: 158.174.108.46

* 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