

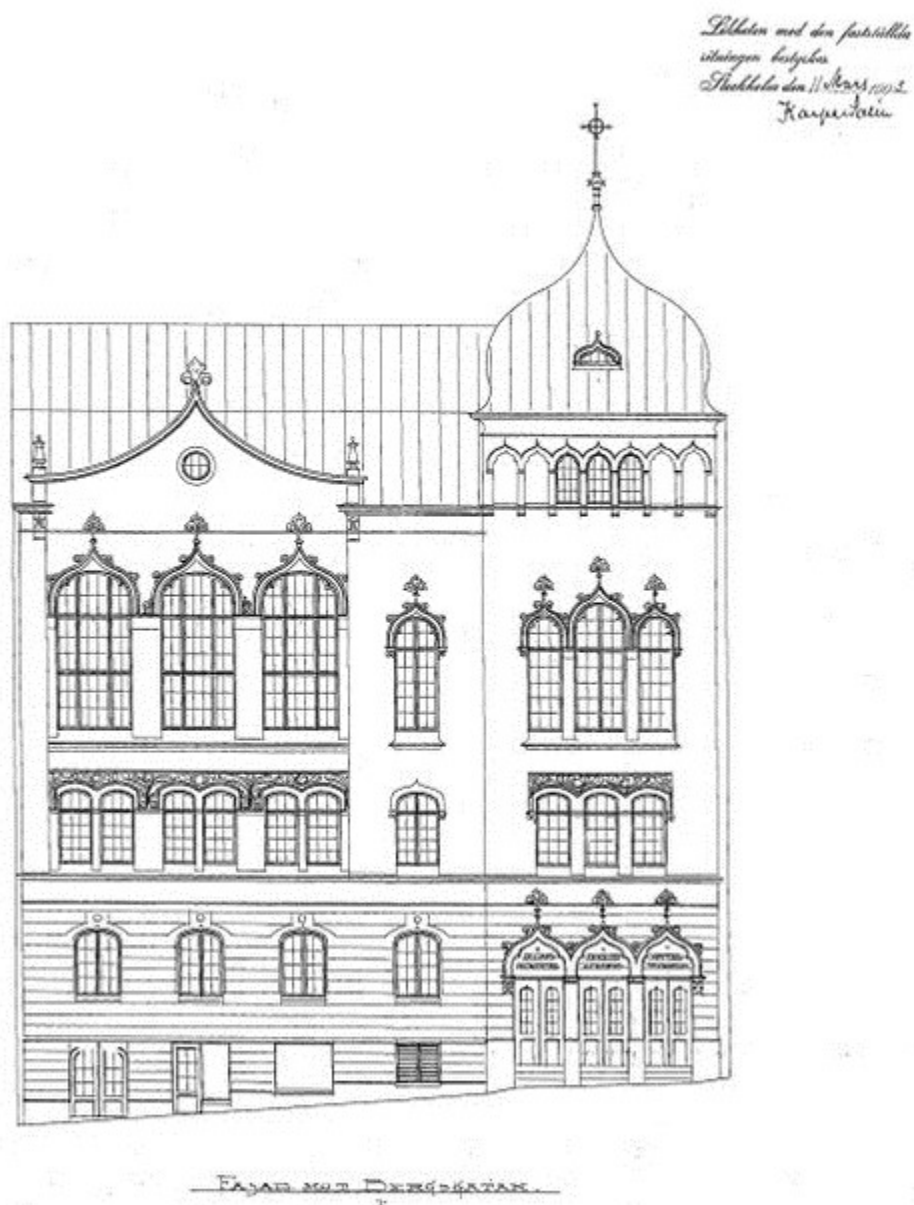


Foto: Fastigheten Bergsfallet runt år 1910

BRF Bergskyrkan

Årsredovisning 2025

Ordföranden har ordet

Ännu ett år har passerat, och vi kan nu summera det nionde räkenskapsåret sedan fastigheten Bergsfallet 23 förvärvades 2016. Som en liten bostadsrättsförening har vi fördelen av korta beslutsvägar och en stark gemenskap, där varje medlem har stor möjlighet att påverka både sin egen boendemiljö och föreningens framtid. Utmaningar dyker upp längs vägen, men tack vare medlemmarnas engagemang och samarbetsvilja fortsätter vi att utvecklas och stärka föreningen.

Under 2025 har det varit ett lugnare år med mindre underhållsåtgärder. En av de åtgärder som genomförts är OVK-kontrollen som utfördes i december. I övrigt har fokus legat på planering och uppföljning snarare än större projekt.

En av de större planerade åtgärderna var renovering av entré och trapphus som vi hade avsikt att genomföra under 2025. Projektet har skjutits fram då det kräver samordning med kyrkan där ansvaret är delat. Vi är nu överens kring kostnaderna och ser fram emot att genomföra renoveringen under 2026.

Utöver detta fortsätter vi att arbeta med långsiktig planering och andra förbättringsåtgärder som stärker föreningens hållbarhet. Under 2026 kommer vi även att arbeta med övergången till det nya redovisningsregelverket K3, vilket blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar. I detta arbete kommer vi att ta stöd av vår förvaltare Botema. Detta innebär bland annat en mer detaljerad redovisning och att vi ser över våra avskrivningar och vår underhållsplan för att säkerställa en fortsatt stabil och transparent ekonomi.

Jag vill rikta ett stort tack till styrelsen och alla medlemmar för deras insatser under året. Vi ser med tillförsikt fram emot att fortsätta utveckla föreningen under 2026.



Ordförande BRF Bergskyrkan

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Allmänt om Föreningen och föreningens fastighet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningen upplåter 9st lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter inga lokaler. Till respektive lägenhet finns ett vindsförråd som uppgår till ca 4 kvadratmeter per förråd.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande;

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Bostadsrättslägenheter	1	7	1	0	0
Hysesrättslägenheter	0	0	0	0	0

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 14st antal medlemmar. Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse registrerats. 0st medlemmar tillträdde och 0st utträdde ur föreningen.

Under 2025 har styrelsen ej godkänt någon andrahandsuthyrning. Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap. vid andrahandsupplåtelser. En medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen har upprättat en policy för andrahandsuthyrningar som finns att tillgå på föreningens hemsida.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavaren debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergsfallet 23 på Bergsgatan 59 i Stockholm. Fastigheten inklusive tillhörande mark, förvärvades 2016 och är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Fastigheten uppfördes 1904 och består av ett flerbostadshus i fem våningar och källare. Fastighetens totala bostadsyta uppgår till 524 kvadratmeter.

Fastigheten inspekteras och kontrolleras löpande av föreningens tekniska förvaltare för att möjliggöra en förlängning av livslängden och en förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Löpande underhåll och förslag på förbättringsåtgärder diskuteras löpande med styrelsen.

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört löpande underhåll samt vissa nödvändiga åtgärder såsom utbyte av stuprännor och tillhörande värmeslingor, detta i enlighet med den underhållsplan som tidigare tagits fram. För framtida underhållsbehov refereras till föreningens underhållsplan som har uppdaterats under året.

Förvaltning

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens arbete ska syfta framåt mot förbättringar och ska också verka för god ekonomi för föreningen. Styrelsen har ett gemensamt ansvar för hela bostadsrättsföreningens verksamhet. Det innebär att samtliga styrelseledamöter har ansvar även för delegerade uppgifter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Gustaf Andersson, ordförande Fredrik Hartmeier, ledamot Magnus Nilsson, ledamot Sacki Gajicki, ledamot
Suppleanter	Camilla Eriksson Catharina Berg
Valberedning	Sante Nathanson
Revisor	Stefan Dubois, godkänd revisor, Baker & Tilly

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten. Styrelsens arbete beskrivs i den av styrelsen antagna arbetsordning som utgör ett komplement till bestämmelserna i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningens stadgar. Arbetsordningen finns att tillgå på föreningens hemsida.

Avtal och leverantörsförteckning

Föreningen har följande avtal och tjänsteleverantörer;

Område	Avtal / leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsskötsel / teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trappstädning	Himlarent AB
Fjärrvärme, elhandel och elnät	Stockholm Exergi och Ellevio
Vatten, avlopp och avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Snöskottning	Dimson AB
Fiber (internet)	IP Only / Bahnhof
Hisservice	Hiss- & Elteknik AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Hemsida och IT-drift	BRF Net AB

Underhållsplan

Underhållsplanen är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv). I underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte av lampor etc.). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är t.ex. att minska andelen akut underhåll och bättre underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad.

Föreningens underhållsplan vid utgången av räkenskapsåret är angiven nedan. Planen hanteras av styrelsen och uppdateras löpande. I årsredovisningen redovisas enbart det planerade underhållet för de kommande 10 åren. För en fullständig översikt, inklusive underhåll upp till 20 år framåt i tiden, hänvisas till föreningens hemsida.

Tidsplan och uppskattat investeringsbelopp (SEK)

Underhållstyp	<1 år	1-3 år	3-6 år	6-10 år
Yttre underhåll				
Putsning av fasadgavel	200,000			
Putsning gårdsmur				40,000
Inre underhåll				
Renovering av trapphus & entré		250,000		
Byte av hiss			300,000	
Byte till LED armaturer trapphus		30,000		
Värme och ventilation				
Byte av termostater / radiatorventiler		30,000		
Temperatursänkning trapphus		6,000		
OVK		13,000		13,000
Stammar, avlopp och vatten				
Spolning av avloppsstammar			20,000	20,000
Övrigt				
Installation av säkerhetsdörrar		200,000		
Totalt	200,000	493,000	320,000	73,000

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Att ha en god och långsiktigt hållbar finansiell ställning är ett av styrelsens viktigaste ansvarsområden. Den långsiktiga ambitionen har varit att föreningen skall bli skuldfri, vilket har åstadkommit under räkenskapsåret 2024. Föreningen utvisar ett mindre underskott men genererar trots det ett positivt kassaflöde.

Årets resultat uppvisar ett underskott om 56 660 kronor inklusive avskrivningar. Underskottet förklaras i stor utsträckning av avskrivningsposterna som är bokföringstekniskt och påverkar inte kassan.

Sammanfattning av årets resultat

- Föreningens resultat, exklusive avskrivning, blev ett överskott om 65 340 kronor (att jämföra med 2024 års underskott om 412 825 kr exklusive avskrivningar).

Lån

Föreningen har inga utestående lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Ekonomisk prognos

Föreningens framtida ekonomiska utveckling är beroende av många faktorer. En del av dessa, såsom driftkostnader, energiförbrukning, avgiftsnivåer etcetera kan föreningen själva påverka. Andra faktorer såsom ränteläge, inflation och oförutsedda reparationskostnader står till stor del utanför föreningens kontroll.

I och med försäljningen av hyreslägenheten har Föreningens finansiella ställning förbättrats avsevärt under 2024. Samtidigt finns råvinden fortfarande kvar som en potentiell möjlighet om ytterligare kapitaltillskott skulle behövas i framtiden. I styrelsens ekonomiska arbetsplan så fokuseras arbetet till att; 1) effektivisera och minska föreningens driftkostnader samt 2) Optimera förvaltningen av föreningens likvida medel för att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	407	388	423	405
Resultat efter finansiella poster	-57	-535	-185	-734
Soliditet (%)	99,1	99,1	85,4	85,7
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	775	679	706	586
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	0	0	7 849	6 952
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	6 952	6 952
Sparande per kvm totalyta (kr) *	124	-135	11	0
Räntekänslighet (%) *	0	0	11	9
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	267	262	230	247
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	92	77	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter. I årsavgiten ingår värme, vatten och bredband.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet. Pga ny beräkningsgrund från 2023 är inte nyckeltalet jämförbart med tidigare år. Från 2023 ingår även bredband i avgiften.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 920 693	6 701 807	362 628	-2 572 098	-534 825	28 878 205
Disp av föreg års resultat				-534 825	534 825	0
Förändring under året			-181 600	181 600	-56 660	-56 660
Belopp vid årets utgång	24 920 693	6 701 807	181 028	-2 925 323	-56 660	28 821 545

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 925 323
årets förlust	-56 660
	-2 981 983

behandlas så att	
Avsättes till yttre fond enligt stadgarna	68 400
i ny räkning överföres	-3 050 383
	-2 981 983

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	406 788	388 288
Övriga rörelseintäkter	3	5 712	1 433
Summa rörelseintäkter		412 500	389 721
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-150 976	-440 170
Driftskostnader	5	-143 927	-143 273
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-58 662	-111 453
Avskrivningar	7	-122 000	-122 000
Summa rörelsekostnader		-475 564	-816 896
Rörelseresultat		-63 065	-427 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 405	5 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-113 149
Summa finansiella poster		6 405	-107 649
Resultat efter finansiella poster		-56 660	-534 825
Årets resultat		-56 660	-534 825

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 030 222	26 146 802
Inventarier, verktyg och installationer		32 516	37 936
Summa materiella anläggningstillgångar		26 062 738	26 184 738
Summa anläggningstillgångar		26 062 738	26 184 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 238	71 634
Övriga fordringar		11 365	11 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 698	24 713
Summa kortfristiga fordringar		113 301	107 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 897 421	2 833 951
Summa kassa och bank		2 897 421	2 833 951
Summa omsättningstillgångar		3 010 722	2 941 410
SUMMA TILLGÅNGAR		29 073 460	29 126 148

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 622 500	31 622 500
Fond för yttre underhåll		181 028	362 628
Summa bundet eget kapital		31 803 528	31 985 128
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 925 323	-2 572 098
Årets resultat		-56 660	-534 825
Summa ansamlad förlust		-2 981 983	-3 106 923
Summa eget kapital		28 821 545	28 878 205
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 820	20 396
Skatteskulder		30 186	28 971
Övriga skulder		0	3 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 909	194 813
Summa kortfristiga skulder		251 915	247 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 073 460	29 126 148

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-56 660	-534 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		122 000	122 000
Betald skatt		962	1 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 302	-411 714
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-604	7 093
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 985	-13 590
Förändring av leverantörsskulder		6 424	-54 505
Förändring av kortfristiga skulder		-3 667	6 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 470	-465 943
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	2 834 999
Amortering		0	-3 650 000
Upplåtelseavgifter		0	3 490 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	2 675 000
Årets kassaflöde		63 470	2 209 057
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 833 951	624 895
Likvida medel vid årets slut		2 897 421	2 833 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2, och kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Tvättmaskin	10

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	381 813	334 187
Hyror bostäder	0	31 677
Bredband	24 975	22 424
	406 788	388 288

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	5 712	1 433
	5 712	1 433

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	0	-279 221
El	-30 674	-32 513
Värme	-75 598	-73 794
Vatten och avlopp	-34 158	-31 010
Sophämtning/renhållning	-10 546	-13 599
Källsortering	0	-10 033
	-150 976	-440 170

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-18 471	-21 828
Obl besiktningskost OVK,hiss	-9 250	0
Hisservice	-9 675	-3 718
Övriga fastighetskostnader	-12 386	-26 920
Fastighetsförsäkring	-24 424	-23 061
F-skötsel	-24 696	-24 300
Fastighetsskatt	-15 516	-14 670
Snöröjning	-4 533	-3 800
Bredband	-24 976	-24 976
	-143 927	-143 273

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-18 750	-18 375
Fastighetsförvaltning	-36 916	-36 336
Bankkostnader	-2 996	-3 191
Konsultkostnader	0	-52 500
Övriga externa kostnader	0	-1 051
	-58 662	-111 453

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-116 580	-116 580
Inventarier och verktyg	-5 420	-5 420
	-122 000	-122 000

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 048 700	27 048 700
Utgående anskaffningsvärde	27 048 700	27 048 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-901 898	-785 318
Årets avskrivningar enligt plan	-116 580	-116 580
Utgående avskrivning enligt plan	-1 018 478	-901 898
Planenligt restvärde vid årets slut	26 030 222	26 146 802
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 200 000	8 000 000
Mark	13 200 000	14 800 000
	22 400 000	22 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	22 400 000	22 800 000
	22 400 000	22 800 000

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	26 030 222	26 146 802
	26 030 222	26 146 802

Not 9 Inventarier och verktyg

2025-12-31 2024-12-31

Ackmulerade anskaffningsvärden inventarier och verktyg

Inventarier och verktyg	54 196	54 196
	54 196	54 196

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-21 680	-16 260
	-21 680	-16 260

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Stockholm

Gustaf Andersson
Ordförande

Fredrik Hartmeier

Sacki Gajicki

Magnus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 176-202604221640-893132.pdf

Storlek: 378304 bytes

Hashvärde SHA256:

91401bef5c22932c1dcd1a5a89557cda87d391201d623a381e8bc7db78bad343

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

KENT MAGNUS NILSSON

Signerad med BankID 2026-04-23 10:12 Ref: 019db965-31a7-74a4-8840-a6b163d806d6

Mikael Fredrik Hartmeier

Signerad med BankID 2026-04-28 12:02 Ref: 019dd389-a92c-7419-a9d8-0a990f304342

GUSTAF ANDERSSON

Signerad med BankID 2026-04-28 14:26 Ref: 019dd40d-cffb-7d79-9f68-9ffdf3fbf3f9

SAKARJA GAJICKI

Signerad med BankID 2026-04-28 20:50 Ref: 019dd56d-7863-77cd-bbc4-9677420d4404

Stefan Gustav Dubois

Signerad med BankID 2026-04-29 13:58 Ref: 019dd91a-cced-7585-b7a9-030fa369bc30