Årsredovisning

för

Brf Berghällen 14

769627-3015

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Berghällen 14 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Brf Berghällen 14, med säte i Sundbyberg, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens fastighet

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2018.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Berghällen 14 i Sundbybergs kommun den 14 oktober 2014.

Föreningens fastighet består av ett hus med totalt 23 lägenheter, varav 18 bostadsrätter, samt 2 lokaler. Den totala boytan är 1 112 kvm och lokalytan 148 kvm. Av boytan är bostadsrättsyta 838 kvm och hyresrättsyta 274 kvm. Föreningen disponerar 7 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
2 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2025 till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt uppgår till 20 850 kr som är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 32 285 000 kr, varav byggnadsvärdet 16 746 000 kr och markvärdet 15 539 000 kr. Värdeår är 1946.

Underhåll

Föreningen har, senast den 25 mars 2025, uppdaterat underhållsplanen gällande planerade underhåll. Vissa underhåll har fått skjutas fram i tiden då kommande takomläggning blivit mer akut än planerat. Underhållsplanen upprättades för 2021-2060.

Planerat underhåll

2025-2026	Fasadsockelmålning och renovering puts Karbonatiseringsprov av betong (balkongplatta)
2027-	Enligt tidigare plan

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2026-12-31.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2027-12-31.

Föreningens ekonomi

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 1 067 kr/kvm bostadsrättsyta under 2025.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond görs enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse
Styrelsen fick vid årsstämman den 8 juni 2025 följande sammansättning:

Ledamöter	Henry Fröman Olsson	ordförande
	Amanda Olsson	
	Linnea Ljungdahl	
	Oskar Nylén	
	Georg Öström	har avgått
	Ulla-Maija Utriainen	
	Vendela Breeze	
Suppleant	Erik Lundström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisor
Jacob Biderholt
Parameter Revision AB

Valberedning
Ingen valberedning vald.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Inlett föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Genomfört brandskyddskontroll, satt upp brandsläckare i alla trappuppgångar samt skyltat utrymningsvägar.

*Justerat årsavgifterna med 10% 2025-04-01.

*Besiktning av hyreslägenheterna har gjorts för att se skick.

*Påbörjat uppfräschning av källarlokalen.

*Genomfört städdag under vår/höst.

*Bundit 2 av 3 lån.

*Planerat inför kommande takrenovering våren 2026.

*Övrigt normalt underhåll och förvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 26 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 332	1 262	1 109	996
Resultat efter finansiella poster	-17	-476	-515	-45
Soliditet (%)	52,38	52,09	52,67	53,59
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 067	993	844	726
Årsavg + obligatorisk vidarefa/kvm BRyta	1 067	993	844	726
Årsavgift/kvm total yta	710	660	636	547
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 698	12 698	12 698	12 698
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 093	19 093	19 093	19 093
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	-161	-173	171
Räntekänslighet (%)	17,89	19,23	22,63	26,32
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	259	245	230
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,00	64,00	64,00	61,00

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 749 064	100 000	1 023 280	-3 527 471	-475 638	**17 869 235**
Disposition av föregående års resultat:			112 737	-588 375	475 638	**0**
Årets resultat					-17 488	**-17 488**
Belopp vid årets utgång	**20 749 064**	**100 000**	**1 136 017**	**-4 115 846**	**-17 488**	**17 851 747**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 115 846
årets förlust	-17 488
	-4 133 334
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	125 000
i ny räkning överföres	-4 258 334
	-4 133 334

Upplysning om förlust

Föreningen har och har haft en ansträngd ekonomi. Man har inte kunnat omvandla lokalyta till lägenheter, och man har ganska länge inte haft någon lokalhyresgäst.Detta har man dock fått i början av 2026. Genom en god kostnadskontroll samt årsavgiftshöjning har man klarat ekonomin. Skulle hyresrätter kunna ombildas till bostadsrätter, blir föreningens ekonomiska situation en helt annan.

Föreningens 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
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		894 560	832 149
Hyresintäkter		437 001	429 693
Övriga rörelseintäkter		17 818	16 948
Summa nettoomsättning		**1 349 379**	**1 278 790**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-25 433	-39 691
Periodiskt underhåll		0	-12 263
Driftskostnader	2	-470 752	-452 271
Administrationskostnader	3	-216 505	-178 417
Fastighetsskatt/avgift		-60 502	-57 250
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-773 192**	**-739 892**
Avskrivning byggnad		-260 164	-260 164
Avskrivningar övrigt		-3 584	0
Summa avskrivningar		**-263 748**	**-260 164**
Resultat före finansiella poster		**312 439**	**278 734**
Ränteintäkter		870	6 432
Räntekostnader på fastighetslån		-435 081	-758 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		104 284	-1 917
Summa kapitalnetto		**-329 927**	**-754 372**
Resultat efter finansiella poster		**-17 488**	**-475 638**
Årets resultat		**-17 488**	**-475 638**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	33 373 689	33 633 853
Inventarier, verktyg och installationer	5	32 257	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 405 946**	**33 633 853**
Summa anläggningstillgångar		**33 405 946**	**33 633 853**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3
Aktuella skattefordringar		15 259	16 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	41 552	57 734
Avräkningskonto förvaltare		188 059	289 175
Summa kortfristiga fordringar		**244 870**	**363 020**
Kassa och bank		431 549	306 002
Summa omsättningstillgångar		**676 419**	**669 022**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 082 365**	**34 302 875**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		20 849 064	20 849 064
Fond för yttre underhåll		1 136 017	1 023 280
Summa bundet eget kapital		**21 985 081**	**21 872 344**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 115 846	-3 527 472
Årets resultat		-17 488	-475 638
Summa fritt eget kapital		**-4 133 334**	**-4 003 110**
Summa eget kapital		**17 851 747**	**17 869 234**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**11 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		25 980	254 062
Aktuella skatteskulder		3 731	5 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	200 907	173 784
Summa kortfristiga skulder		**5 230 618**	**16 433 641**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 082 365**	**34 302 875**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		312 439	278 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		263 748	260 164
Erhållen ränta		870	6 432
Erlagd ränta		-376 245	-818 329
Betald inkomstskatt		-1 215	-317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**199 597**	**-273 316**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3	-3
Förändring av kortfristiga fordringar		16 182	6 838
Förändring av leverantörsskulder		-228 082	58 138
Förändring av kortfristiga skulder		72 574	-49 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**60 274**	**-258 038**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 841	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-35 841**	**0**
Årets kassaflöde		**24 433**	**-258 038**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		595 177	853 215
Likvida medel vid årets slut		**619 610**	**595 177**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Driftskostnader

	2025	**2024**
Trädgårdsskötsel	1 194	0
Städning	22 055	21 372
Bevakningskostnad, utryckning/jour	3 744	0
El	23 515	21 045
Fjärrvärme	211 544	217 294
Vatten- och avlopp	87 261	88 173
Avfallshantering	65 745	59 977
Fastighetsförsäkring	21 047	19 481
Kabel-TV	23 976	23 856
Förbrukningsmaterial	9 226	379
Övrigt	1 445	694
	470 752	**452 271**

Not 3 Administrationskostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	26 156	22 738
Ekonomisk förvaltning	58 452	53 530
Bankkostnader	1 760	1 760
Teknisk förvaltning	100 697	70 463
Underhållsplan	11 214	10 856
Energideklaration	0	9 375
Medlems-/föreningsavgifter	4 730	4 730
Övriga poster	13 496	4 965
	216 505	**178 417**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 233 655	36 233 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 233 655**	**36 233 655**
Ingående avskrivningar	-2 599 802	-2 339 638
Årets avskrivningar	-260 164	-260 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 859 966**	**-2 599 802**
Utgående redovisat värde	**33 373 689**	**33 633 853**
Taxeringsvärden byggnader	16 746 000	13 566 000
Taxeringsvärden mark	15 539 000	17 210 000
	32 285 000	**30 776 000**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

Brandskyddsutrustning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	35 841	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 841**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 584	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 584**	**0**
Utgående redovisat värde	**32 257**	**0**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	16 613	15 509
Kabel-TV	6 096	5 994
Bostadsrätterna medlemskap	4 260	4 730
Fastum ekonomisk förvaltning	14 583	13 901
Fastum teknisk förvaltning	0	17 600
	41 552	**57 734**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB lån 38099590	2,51	2026-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB lån 38099612	2,69	2027-10-28	5 000 000	5 000 000
SEB lån 38099655	3,18	2028-03-28	6 000 000	6 000 000
Avgår kortfristig del			-5 000 000	-16 000 000
			11 000 000	**0**
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	16 000 000

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skuld. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari höjdes årsavgiften med 20%.
Total takomläggning under mars 2026.
Ett nytt lån har tagits om 2 Mkr hos SEB med en bunden ränta på 2,81% för takrenoveringen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 010	52 458
Upplupna styrelsearvoden	17 501	17 501
Beräknade upplupna sociala avgifter	5 499	5 499
Beräknat arvode för revision	23 719	23 719
Förutbetalda avgifter och hyror	107 345	43 564
Värme	26 522	27 341
Städning	1 781	1 781
El	1 968	1 919
Juridisk konsultation	9 563	0
	200 908	**173 782**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	**16 000 000**

Årsredovisningen beslutades den 27 mars 2026

Sundbyberg

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henry Fröman Olsson
Ordförande

Amanda Olsson

Linnea Ljungdahl

Oskar Nylén

Ulla-Maija Utriainen

Vendela Breeze

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Berghällen_14.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-01 15:54:36

Dokumentet är undertecknat av:

AMANDA OLSSON (19910511XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-29 13:20:27
Zara Vendela Breeze (19931031XXXX) Ledamot	2026-03-29 12:27:41
CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT (19780503XXXX) Revisor	2026-04-01 15:54:36
Oskar Karl Gustav Nylén (19911219XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-28 08:55:22
HENRY FRÖMAN OLSSON (20000820XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 11:52:54
ULLA-MAIJA UTRIAINEN (19700819XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-27 13:39:08
LINNÉA LJUNGDAHL (19930906XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-27 14:26:41

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Berghällen_14.pdf (204784 byte)

620526D14C0ABB2D3F1B85BA63FF820D6F595C262572233A65431D7E08CD076CA4BFF12FD0EEA05B4000
6D02531374D0012C814A0B595951F095A68F600104AA

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support