

2025

Årsredovisning

Brf Berggrunden

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Berggrunden

789200-0824

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Berggrunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kaggen 3, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1961-05-04 och den ekonomiska planen registrerades 1964-06-24. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-12-28. Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 17 A-F, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 72 lägenheter. På fastigheten finns även 57 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kök
8 stycken	1 rum och kök
34 stycken	2 rum och kök
18 stycken	3 rum och kök
6 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 490 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tillägsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvård har skötts av Castor+.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen planerar att under 2026 upprätta en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande tio åren. Underhållsplanen ska därefter uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Nya ladd- och motorvärmastolpar	2025
Byte av avloppssystem	2025
Renovering källargångar och portuppgångar	2023
Målning väggar och golv källargång	2023
Slipade golv och målade väggar portuppgångar	2023
Renovering avloppssystem	2021
Asfaltering	2021
Terrassdörrar till lägenheter i bottenplan	2020
Renovering tvättstuga	2019
Elombyggnad	2018
Nya inglasade balkonger	2018
Nya entrétak	2016
Nya entrédörrar på husgavlar	2016
Byte belysning trapphus & ute	2016
Målning sophus	2015
Nya tryckstyrda takfläktar	2014
Ny gungställning	2013
Ny lekparksutrustning	2011
Byte lägenhetsdörrar	2010
Stambyte & badrumsrenovering	2009
Energiförbättrande åtgärder	2008
Installation gemensamhetsel	2008
Fönsterbyte	2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av inkommande vatten samt byte av avloppssystem (dagvatten och avlopp) mellan huskropp och anslutning gatan.

Byte till nya ladd- och motorvärmastolpar samt uppdatering kablage mellan elcentral och parkering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 stycken och 84 stycken vid räkenskapsårets utgång.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-04-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	John-Inge Hansen	Ledamot, ordförande
	Magnus Hagelin	Ledamot, vice ordförande
	Folke Jonsson	Ledamot
	Nicklas Olofsson	Ledamot
Suppleant	Ulrika Eriksson	
	Robin Engman	
	Thomas Sundholm	
Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB	
Valberedning	Karin Sääf	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft åtta stycken protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-28.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 124	4 064	3 939	3 691	3 534
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-426	299	-91	-2 687	59
Kassalikviditet (%)	19,83	12,79	25,10	10,34	31,70
Soliditet (%)	6,73	9,19	7,56	7,83	20,43
Skuldränta (%)	2,86	2,87	1,99	1,38	1,26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	801	785	748	712	692
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 893	3 641	3 744	3 847	3 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 893	3 641	3 744	3 847	3 550
Räntekänslighet (%)	4,86	4,64	5,01	5,40	5,13
Sparande per kvm (kr/kvm)	237	214	278	267	301
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	239	211	196	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,25	87,01	85,27	86,65	87,87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på underhållskostnader. Föreningen har höjt avgiften med 2% från 1 jan 2026 för att täcka de ökande kostnaderna. Föreningen förväntas uppvisa ett positivt kassaflöde för 2026. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 915	740	101 400	1 084 987	298 966	1 734 008
Avsättning yttre UH fond			101 400	-101 400		0
Omföring av föregående års resultat:				298 966	-298 966	0
Årets resultat					-425 947	-425 947
Belopp vid årets utgång	247 915	740	202 800	1 282 553	-425 947	1 308 061

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 282 553
årets förlust	-425 947
	856 606

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	124 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-202 800
i ny räkning överföres	935 206
	856 606

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 123 680	4 064 005
Summa rörelseintäkter		4 123 680	4 064 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 102 408	-2 253 741
Övriga externa kostnader		-230 416	-283 981
Personalkostnader	4	-75 781	-79 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-643 122	-657 078
Summa rörelsekostnader		-4 051 727	-3 274 025
Rörelseresultat		71 953	789 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 158	1 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 057	-492 259
Summa finansiella poster		-497 899	-491 014
Resultat efter finansiella poster		-425 946	298 966
Resultat före skatt		-425 946	298 966
Årets resultat		-425 947	298 966

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	17 836 106	17 488 546
Summa materiella anläggningstillgångar		17 836 106	17 488 546
Summa anläggningstillgångar		17 836 106	17 488 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	11 326
Övriga fordringar		25 453	3 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		884 517	221 721
Summa kortfristiga fordringar		910 370	236 066
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	692 074	1 139 445
Summa kassa och bank		692 074	1 139 445
Summa omsättningstillgångar		1 602 444	1 375 511
SUMMA TILLGÅNGAR		19 438 550	18 864 057

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 655	248 655
Fond för yttre underhåll		202 801	101 401
Summa bundet eget kapital		451 456	350 056
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 282 553	1 084 987
Årets resultat		-425 947	298 966
Summa fritt eget kapital		856 606	1 383 953
Summa eget kapital		1 308 062	1 734 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 049 888	6 375 388
Summa långfristiga skulder		10 049 888	6 375 388
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	7 427 972	9 974 196
Leverantörsskulder		169 321	363 595
Skatteskulder		21 883	8 155
Övriga skulder	9	60 546	33 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 878	375 199
Summa kortfristiga skulder		8 080 600	10 754 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 438 550	18 864 057

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-425 947	298 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		643 122	657 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		217 175	956 044
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-674 304	117 906
Förändring av leverantörsskulder		-194 275	210 857
Förändring av kortfristiga skulder		66 438	-162 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-584 966	1 122 544
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-990 682	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-990 682	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		1 128 276	-462 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 128 276	-462 724
Årets kassaflöde		-447 372	659 820
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 139 445	479 625
Likvida medel vid årets slut		692 073	1 139 445

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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revision.

Materiella 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 134 204 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 597 060	3 526 512
Hyror parkeringsplatser	131 650	130 750
Gemensamhetsel	124 210	118 004
Balkongtillägg	222 264	222 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 834	20 369
Extrautrustning bostäder	27 072	27 072
Avgift andrahandsuthyrning	4 588	19 035
	4 123 678	4 064 006

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	157 756	158 005
Periodiskt underhåll	848 062	2 699
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	316 970	316 008
Uppvärmningskostnad	528 590	522 009
Vatten- och avloppsavgifter	347 188	303 620
Elavgifter	211 813	246 515
Renhållning	184 885	173 114
Snöröjning	103 230	169 930
Förbrukningsmaterial	1 828	1 281
Fastighetsförsäkringar	91 969	87 899
Kabel-TV	164 271	162 053
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	124 128	101 400
Rengöring vent, brandskydd	8 491	9 208
Extraarbeten fastighetsskötsel	13 226	0
	3 102 407	2 253 741

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	61 600	65 300
Sociala avgifter	14 181	13 925
	75 781	79 225

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdet för laddstolpar har minskats med bidrag från Naturvårdsverket på 660 454 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 260 136	29 260 136
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	510 130	510 130
Årets anskaffningar	990 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 760 948	29 770 266
Ingående avskrivningar	-12 418 820	-11 761 742
Årets avskrivningar	-643 122	-657 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 061 942	-12 418 820
Mark	137 100	137 100
Utgående värde mark	137 100	137 100
Utgående redovisat värde	17 836 106	17 488 546
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	7 800 000
	41 400 000	33 800 000
Bokfört värde byggnader	17 699 006	17 351 446
Bokfört värde mark	137 100	137 100
	17 836 106	17 488 546

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 41 400 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 057 100	20 057 100
	20 057 100	20 057 100

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	639 776	738 216
Nordea Sparkonto	52 298	401 230
	692 074	1 139 446

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB	3,55	2027-06-30	2 672 000
Stadshypotek AB	2,73	2026-09-30	294 400
Stadshypotek AB	2,69	2028-06-30	2 672 000
Stadshypotek AB	2,68	2026-09-30	1 791 000
Stadshypotek AB	2,56	2026-03-18	1 600 000
Stadshypotek AB	2,80	2027-12-01	92 600
Stadshypotek AB	2,80	2027-12-01	64 460
Stadshypotek AB	2,80	2027-12-01	2 436 722
Stadshypotek AB	3,16	2029-12-30	2 445 690
Nordea	1,35	2026-09-16	903 238
Nordea	4,87	2026-09-16	2 505 750
			17 477 860
Kortfristig del av långfristig skuld			7 427 972

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 193 860 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	18 480	19 590
Sociala avgifter	14 181	13 925
Övriga kortfristiga skulder	27 885	0
	60 546	33 515

Årsredovisningen beslutades 2026-02-27.

Sundsvall 2026-02-27

John Inge Hansen
Ordförande



Folke Jonsson
Ledamot



Magnus Hagelin
Ledamot



Nicklas Olofsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-16

Ess2 Redovisning & Revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Berggrunden
Org.nr. 789200-0824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 16 mars 2026

Ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor