Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bergsbygårdar

794700-0290

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergsbygårdar 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

Information om verksamheten

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1963-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-03. Senaste ordinarie föreningsstämman hölls den 2 juni 2025.
Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är:
Brf Bergsbygårdar, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till stämma
Thomas Bergh	Ledamot	2027
Marcus Bitén	Ledamot	2026
Mikael Marklund	Ledamot	2026
Fredrik Björkander	Ledamot	2027
Linnea Håkansson	Ledamot	2026
Harriet Lundmark	Suppleant	2027
Henrik Stenlund	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till stämma
Erik Morén	E Y	2026

Valberedning

Styrelsen är utsedd till valberedning.

Fastigheter

Föreningen är belägen på fastigheten Bergsbygården nr 1, Holmgatan 26-36, 931 54 Skellefteå
Byggnadsåret är 1965, tomtarealen 5 773 kvm och tomten ägs av föreningen.
Föreningen består av 3 huskroppar i 2 våningar med 2 uppgångar i varje hus.
Föreningen består av 38 lägenheter, 37 är upplåtna med bostadsrätt och 1 bostad hyrs ut i dagsläget.
I källarplan finns två förråd till varje lägenhet, gemensam tvättstuga, cykelrum m m.
På Holmgatan 36 finns en föreningslokal att hyra för boende i föreningen.

Boarea: 2 188,7 kvm bostadsrätter samt 43,2 kvm hyresrätt, totalt 2231,9 kvm fördelade enligt:

1 rum o kokvrå	5	162,5
2 rum o kokvrå	8	345,6
2 rum o kök	16	991,6
3 rum o kök	9	732,2
	38	**2 231,9**

i föreningen finns 8 garage samt 38 mv-platser

Underhåll

Föreningens större utförda projekt	Utförande år
Dörrar, entré-, tambur-, källardörrar	2011
Garageportar	2018
Takbyte	2011
Fönster	2009-2010
Ventilation	2014-2015
Värme, indragn fjärrvärm	2004
Stambyte, badrumsrenovering	2014-2015
Miljöstuga	2017
Dränering	2019-2020
Balkonger med inglasning	2025

Föreningen har en underhållsplan.

Förvaltning

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med förenings ekonomiska förvaltning under året. Mikael Marklund har tjänstgjort som vicevärd och övrig förvaltning har handlagts av styrelsen.

Avtal

Snöröjning, maskinell, manuell	Cape Park AB
Trappstädning	Miljöservice Norr AB
Fjärrvärme, eldistribution	Skellefteå Kraft AB
Vatten, avfall	Skellefteå Kommun AB
Kabel-TV	Sappa AB
Bredband	Bahnhof AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren och hösten 2025 har föreningens samtliga lägenheter fått nya inglasade balkonger enligt stämmobeslut som togs december 2024. Projektet kostade totalt ca 12 miljoner och föreningen lånade 10 miljoner för projektet. Från oktober månad när projektet var klart påfördes balkongtillägg till varje lägenhet.

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade under 2026.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2025	**2024**
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	47	45
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	6
Antalet avgående medlemmar under året	-2	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	**46**	**47**

Under året har 2 överlåtelse noterats (fg år 4 st)

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2 421	2 258	1 978	1 863	1 857
Resultat efter finansiella poster	262	306	332	279	403
Soliditet (%)	14,4	25,7	23,2	20,7	17,9
Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)	1 012	933	822	773	773
Årsavgifternas % av totala intäkter	91,5	90,5	90,9	90,8	91,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 598	3 222	3 309	3 391	3 478
Skuldsättning bostadsrätt (kr/kvm)	7 747	3 286	3 374	3 458	3 546
Sparande per kvm (kr/kvm)	352	377	348	293	296
Räntekänslighet (%)	7,7	3,5	4,1	4,5	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	287	260	237	222	231
Fjärrvärmeförbrukning, Mwh	402	415	392	388	423
Elförbrukning, Mwh	30	33	34	31	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Boa = Boarea
Bredband tillkommit i årsavgiften fr o m 2023-10-01 samt balkongtillägg fr o m 2025-10-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	162 002	1 394 854	819 044	306 154	**2 682 054**
Disposition av föregående års resultat:			306 154	-306 154	**0**
Avsättning underhåll		400 000	-400 000		**0**
Ianspråktagande av fond		-297 044	297 044		**0**
Årets resultat				262 426	**262 426**
Belopp vid årets utgång	**162 002**	**1 497 810**	**1 022 242**	**262 426**	**2 944 480**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 022 241
årets vinst	262 426
	1 284 667
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	100 000
i ny räkning överföres	1 184 667
	1 284 667

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 420 542	2 257 645
		2 420 542	**2 257 645**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 202 794	-1 410 900
Övriga kostnader	4	-100 147	-109 906
Personalkostnader	5	-70 705	-70 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-523 339	-238 422
		-1 896 985	**-1 829 881**
Rörelseresultat		**523 557**	**427 764**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 729	49 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 860	-170 990
		-261 131	**-121 610**
Resultat efter finansiella poster		**262 426**	**306 154**
Resultat före skatt		**262 426**	**306 154**
Årets resultat		**262 426**	**306 154**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	19 419 187	7 797 489
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 908	49 439
		19 465 095	**7 846 928**
Summa anläggningstillgångar		**19 465 095**	**7 846 928**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 529	0
Aktuella skattefordringar		53 243	119 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 335	61 330
		111 107	**181 280**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	800 000
		0	**800 000**
Kassa och bank		922 288	1 587 722
Summa omsättningstillgångar		**1 033 395**	**2 569 002**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 498 490**	**10 415 930**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 002	162 002
Fond för yttre underhåll	8	1 497 810	1 394 854
		1 659 812	**1 556 856**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 022 241	819 044
Årets resultat		262 426	306 154
		1 284 667	**1 125 198**
Summa eget kapital		**2 944 479**	**2 682 054**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	16 558 478	5 109 124
Summa långfristiga skulder		**16 558 478**	**5 109 124**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	392 824	2 080 002
Leverantörsskulder		271 483	263 547
Aktuella skatteskulder		1 463	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 763	281 203
Summa kortfristiga skulder		**995 533**	**2 624 752**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 498 490**	**10 415 930**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		523 557	427 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		523 339	238 422
Erhållen ränta		13 729	49 380
Erlagd ränta		-274 860	-170 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**785 765**	**544 576**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 529	14 776
Förändring av kortfristiga fordringar		74 702	-103 537
Förändring av leverantörsskulder		7 936	36 479
Förändring av kortfristiga skulder		50 022	28 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**913 896**	**520 800**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 141 506	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-12 141 506**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån samt amortering av lån		9 762 176	-192 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**9 762 176**	**-192 824**
Årets kassaflöde		**-1 465 434**	**327 976**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 387 722	2 059 746
Likvida medel vid årets slut		**922 288**	**2 387 722**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande lättnadsregler tillämpats: lättnadsregler för mindre företag enligt ÅRL 3 kap. 5§ 3st. Pga ändrad redovisningsprincip blir jämförelse mellan åren bristande.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:
Komponentavskrivningar av anläggningstillgångar

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,9-10%
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas % av totala intäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 213 892	2 042 436
Hyresintäkter bostäder	49 752	47 556
Hyresintäkter lokaler	65 495	57 161
Hyresintäkter bilplatser	69 836	69 766
Hyresbortfall lokaler	-4 359	-1 563
Hyresbortfall bilplatser	-2 870	-2 976
Motorvärmar-el	11 776	22 383
Påminnelseavgifter, andrahandsavg mm	17 020	22 882
	2 420 542	**2 257 645**

I föreningens årsavgifter ingår tillägg för balkong och bredband samt värme, vatten och kabelTv.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial, skötsel	2 102	2 232
Gräsklippning	20 197	44 410
Städkostnad, entreprenad	46 517	43 980
Energibesiktning	0	0
Snöröjning, maskinell samt handskottning o sandning	125 042	86 903
Löpande underhåll	43 330	39 812
Planerat underhåll	0	297 044
Fastighetsel	48 613	57 699
Fjärrvärme	361 670	343 903
Vatten	229 979	177 446
Sophämtning	90 157	76 087
Fastighetsförsäkringar	48 515	46 753
Kabel-TV	57 430	55 031
Bredbandsavgift	90 676	90 676
Arrende parkering	1 000	2 250
Fastighetsskatt	37 565	35 811
Förbrukningsinventarier	0	10 863
	1 202 793	**1 410 900**

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Revisionarvoden	16 000	14 748
Förvaltningsarvoden	64 380	63 380
Övriga förvaltningskostnader, extratjänster adm	16 305	28 414
Bankavgifter	3 462	3 364
	100 147	**109 906**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Arvode styrelsen	24 250	24 250
Arvode vicevärd	30 000	30 000
	54 250	**54 250**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 455	16 403
	16 455	**16 403**
Totala arvoden och sociala kostnader	**70 705**	**70 653**

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	11 137 302	11 137 302
Inköp	12 141 506	0
Försäljningar/utrangeringar	-200 000	0
Omklassificering bredband	-118 313	0
Omklassificering fjärrvärme	120 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 080 495**	**11 137 302**
Ingående avskrivningar	-3 389 813	-3 154 922
Försäljningar/utrangeringar	200 000	0
Omklassificeringar	-1 687	0
Årets avskrivningar	-519 808	-234 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 711 308**	**-3 389 813**
Utgående redovisat värde exkl mark	**19 369 187**	**7 747 489**
Taxeringsvärden byggnader	9 445 000	9 213 000
Taxeringsvärden mark	2 505 000	2 227 000
	11 950 000	**11 440 000**
Bokfört värde mark	50 000	50 000
	50 000	**50 000**

Omklassificering skett av anslutningskostnaden gällande bredband, flyttad till installationer och fjärrvärme ingår i byggnad.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 454	254 454
Omklassificering bredband	118 313	0
Omklassificering fjärrvärme	-120 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**252 767**	**254 454**
Ingående avskrivningar	-205 015	-201 484
Omklassificeringar	1 687	0
Årets avskrivningar	-3 531	-3 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-206 859**	**-205 015**
Utgående redovisat värde	**45 908**	**49 439**

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 394 855	1 250 690
Reservering enligt stämmobeslut	400 000	350 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-297 044	-205 835
	1 497 811	**1 394 855**

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 987 182	6 225 006
	14 987 182	**6 225 006**

Långfristiga skulder efter 5 år beräknas enligt utgående saldo lån minus 5 års amortering. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinasieringen eftersom fastighetens lånefinansiering är långsiktigt. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16.951.302 kronor (fg. år 7.189tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 558 478	5 109 124
	16 558 478	**5 109 124**
Kortfristiga skulder		
Nästa års amortering	392 824	192 824
Lån som ska omsättas nästa verksamhetsår	0	1 887 178
	392 824	**2 080 002**

Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	3,79	2033-01-25	1 306 948		33 948	1 273 000
Swedbank	3,09	2029-02-23	1 887 178		61 876	1 825 302
Swedbank	1,58	2030-02-25	1 610 000		40 000	1 570 000
Swedbank	2,65	2028-02-25	1 620 000		40 000	1 580 000
Swedbank	1,70	2029-12-20	765 000		17 000	748 000
Swedbank	3,05	2030-06-19		3 000 000	30 000	2 970 000
Swedbank	2,93	2029-09-25		3 000 000	15 000	2 985 000
Swedbank	2,80	2028-10-25		4 000 000	0	4 000 000
			7 189 126	**10 000 000**	**237 824**	**16 951 302**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 050 000	8 150 000
	17 050 000	**8 150 000**

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Skellefteå 2026-04-29

Thomas Bergh

Marcus Bitén

Fredrik Björkander

Mikael Marklund

Linnea Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-08

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergsbygårdar org.nr 764700-0290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergsbygårdar för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31).

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 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 att 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 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Bergsbygårdar för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- 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.

Skellefteå den 8 maj 2026

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Building a better working world