Årsredovisning 2025

Brf Berget 3

769606-5817



BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Berget 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

BklP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 3	2001	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 436 kvm och 1 lokal om 66 kvm. Byggnadernas totalyta är 1502 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Salerian	Ordförande
Erika Sagebrand	Styrelseledamot
Klara Gunnarsson	Styrelseledamot
Eva Hallstedt Forssell	Suppleant

Valberedning

Anneli Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Richard Nygren Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1997
- Omlagt tak
- Byte entréportar och lokaöfnster
- Stambyte

1998
- Inredning del av vind till lägenhet

2008
- Samtliga bostadsfönster bytta

2010
- Ny värmecentral
- Byte av avloppsrör
- Byte 5 (av 7) fläktar på tak

2016
- Nya postfack

2018
- Nya kodlås
- Snörasskydd installerat

2019
- Stamspolning

2021
- Renovering av trapphus (inkl. belysning)
- Uppfräschning av hisskorg och hissdörrar samt byte av hisslampor

2022
- Godkänd OVK
- Underhåll av tak

2023
- Relining av ett avloppsrör

2024
- Stamspolning
- Relining del av köksstam

Planerade underhåll

2026
- Underhåll av elcentral
- Underhåll av fasad

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Entrémattor	Elis textil
Hisservice	Kiwa
Trapphusstädning	Vretens städ
TV-avtal	Tele2
Tvättstugeservice	Söderkyl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningsavgiften höjdes med 10 procent från och med årets början i syfte att långsiktigt stärka föreningens ekonomi i en period med ökade omkostnader. Föreningens ekonomiska ställning har under året varit stabil, med få oförutsedda händelser eller större avvikelser från budget samt fortsatt god likviditet. Styrelsen följer löpande utvecklingen och utvärderar hur likviditeten bäst kan användas till föreningens långsiktiga nytta, främst genom planerade underhållsåtgärder.

Under året justerades den hyresrabatt som tidigare tillämpats för föreningens lokal och som införts i syfte att säkra uthyrningen. Rabatten minskades med 574 kronor och uppgår därefter till 1 000 kronor per månad.

Med anledning av nya direktiv avseende momsavdrag för lokaler har föreningen erhållit en mindre återbetalning av tidigare avdragen moms avseende år 2019. Styrelsen arbetar vidare med att utreda möjligheten till justering även för övriga berörda momsår.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i föreningens avtal har skett under räkenskapsåret.

Övriga uppgifter

I övrigt har verksamheten bedrivits enligt plan. Räkenskapsåret har präglats av löpande förvaltning utan några större händelser att rapportera, utan det mesta jobbet har utgjorts av planering inför kommande underhållsbehov i framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 422 767	1 283 317	1 294 690	1 252 894
Resultat efter fin. poster	51 440	-22 968	-514 553	-188 854
Soliditet (%)	63	62	61	63
Yttre fond	1 848 263	1 753 056	1 625 661	1 498 266
Taxeringsvärde	46 470 000	42 465 000	42 465 000	42 465 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	782	773	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	70,6	82,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 530	6 622	6 669	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 013	6 098	6 140	-
Sparande / kvm totalyta, kr	215	187	-160	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	29	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	172	167	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	63	51	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	264	247	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	4,12	3,18	-
Räntekänslighet (%)	7,61	8,47	8,62	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 262 203	-	-	14 262 203
Upplåtelseavgifter	1 343 813	-	-	1 343 813
Fond, yttre underhåll	1 753 056	-	95 207	1 848 263
Reservfond	200 000	-	-	200 000
Balanserat resultat	-2 072 765	-22 968	-95 207	-2 190 941
Årets resultat	-22 968	22 968	51 440	51 440
Eget kapital	**15 463 338**	**0**	**51 440**	**15 514 778**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 190 941
Årets resultat	51 440
Totalt	**-2 139 501**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	163 200
Balanseras i ny räkning	-2 302 701
	-2 139 501

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 422 767	1 283 317
Övriga rörelseintäkter	3	5 862	248 220
Summa rörelseintäkter		**1 428 629**	**1 531 537**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-672 510	-738 095
Övriga externa kostnader	9	-124 851	-121 973
Personalkostnader	10	-61 426	-62 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 184	-272 184
Summa rörelsekostnader		**-1 130 971**	**-1 194 445**
RÖRELSERESULTAT		**297 657**	**337 092**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 120	18 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-248 337	-378 525
Summa finansiella poster		**-246 217**	**-360 060**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**51 440**	**-22 968**
ÅRETS RESULTAT		**51 440**	**-22 968**

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 609 913	23 882 097
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 609 913**	**23 882 097**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**23 609 913**	**23 882 097**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 900	23 203
Övriga fordringar	14	597	4 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 505	47 132
Summa kortfristiga fordringar		**56 002**	**74 466**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 135 097	941 480
Summa kassa och bank		**1 135 097**	**941 480**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 191 099**	**1 015 946**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 801 012**	**24 898 043**

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 606 016	15 606 016
Uppskrivningsfond		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll		1 848 263	1 753 056
Summa bundet eget kapital		**17 654 279**	**17 559 072**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 190 941	-2 072 765
Årets resultat		51 440	-22 968
Summa fritt eget kapital		**-2 139 501**	**-2 095 734**
SUMMA EGET KAPITAL		**15 514 778**	**15 463 338**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 872 520	8 060 473
Summa långfristiga skulder		**2 872 520**	**8 060 473**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	6 158 869	1 098 396
Leverantörsskulder		19 069	31 986
Skatteskulder		3 250	6 376
Övriga kortfristiga skulder		35 248	36 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	197 278	201 029
Summa kortfristiga skulder		**6 413 714**	**1 374 232**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 801 012**	**24 898 043**

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**297 657**	**337 092**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	272 184	272 184
	569 841	**609 276**
Erhållen ränta	2 120	18 465
Erlagd ränta	-250 151	-406 395
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**321 810**	**221 346**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 464	-11 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 177	-217 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**321 097**	**-7 732**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-127 480	-63 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-127 480**	**-63 740**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**193 617**	**-71 472**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**941 480**	**1 012 952**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 135 097**	**941 480**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Berget 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,00 - 3,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 163 580	1 057 836
Hyresintäkter, bostäder	90 552	86 037
Hyresintäkter, lokaler	155 438	153 144
Kabel-tv	24 300	24 300
Intäktsreduktion	-12 000	-38 147
Övriga intäkter	897	147
Summa	**1 422 767**	**1 283 317**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Försäkringsersättning	0	248 226
Återvunnen moms	5 867	0
Summa	**5 862**	**248 220**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	38 378	35 308
Besiktning och service	20 249	13 576
Trädgårdsarbete	15 770	21 864
Övrigt	5 000	0
Summa	**79 397**	**70 748**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	318
Bostäder	4 594	0
Bostäder VVS	0	50 413
Tvättstuga	6 461	6 434
Dörrar och lås/porttele	0	364
VA	10 669	4 348
Ventilation	0	2 744
El	0	3 404
Summa	**21 724**	**68 024**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	32 188
Summa	**0**	**32 188**

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	44 701	44 007
Uppvärmning	249 452	259 074
Vatten	96 902	94 089
Sophämtning	59 508	54 046
Summa	**450 563**	**451 216**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 698	35 440
Kabel-TV	25 880	25 819
Fastighetsskatt	57 248	54 660
Summa	**120 826**	**115 919**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	27 780	27 174
Förbrukningsmaterial	300	510
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	73 978	72 486
Bankkostnader	4 043	3 053
Summa	**124 851**	**121 973**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 300	48 301
Sociala avgifter	13 126	13 892
Summa	**61 426**	**62 193**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	248 339	378 503
Övriga räntekostnader	-2	22
Summa	**248 337**	**378 525**

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 559 156	27 559 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**27 559 156**	**27 559 156**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 677 059	-3 404 875
Årets avskrivning	-272 184	-272 184
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 949 243**	**-3 677 059**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 609 913**	**23 882 097**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 952 458*	*4 952 458*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 833 000	25 797 000
Taxeringsvärde mark	17 637 000	16 668 000
Summa	**46 470 000**	**42 465 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 519	119 519
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**119 519**	**119 519**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-119 519	-119 519
Utgående ackumulerad avskrivning	**-119 519**	**-119 519**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	597	4 131
Summa	**597**	**4 131**

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 760	8 016
Försäkringspremier	12 770	12 162
Kabel-TV	6 579	6 470
Förvaltning	21 396	20 484
Summa	**48 505**	**47 132**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,61 %	5 060 473	5 124 213
Stadshypotek	2026-01-30	2,92 %	1 034 656	1 034 656
Stadshypotek	2027-10-30	2,80 %	2 936 260	3 000 000
Summa			**9 031 389**	**9 158 869**
Varav kortfristig del			6 158 869	1 098 396

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 393 989 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	4 031	4 587
Uppvärmning	31 222	33 718
Utgiftsräntor	22 774	24 588
Förutbetalda avgifter/hyror	120 251	119 136
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	**197 278**	**201 029**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lokalens hyresrabatt har inför 2026 justerats ner med 200 kronor per månad. Styrelsens inriktning är att successivt trappa ned rabatten i syfte att både säkra uthyrningen och anpassa hyran i linje med gällande index.

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

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

Sundbyberg

Robert Salerian
Ordförande

Erika Sagebrand
Styrelseledamot

Klara Gunnarsson
Styrelseledamot

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

Crowe Osborne AB
Richard Nygren
Auktoriserad revisor

BkIP-cCFWg-BylePW9Ct-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.03.2026 07:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 11.03.2026 07:53

DOCUMENT ID:
BylePW9Ct-l

ENVELOPE ID:
BklP-cCFWg-BylePW9Ct-l

DOCUMENT NAME:
Brf Berget 3, 769606-5817 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
c3412467d3c14c33772d0c856ede72360b4e241fc9170fd170ca3ff903756211950e02f3e860ea233b2114ec1188ffa3178f70cbe4cdad5a9f5ca6ec3d35000e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ROBERT SALERIAN**	**Signed**	**11.03.2026 10:35**	**eID**	**Swedish BankID**
robertsalerian@gmail.com	Authenticated	11.03.2026 10:34	Low	IP: 95.193.156.115
2. **ERIKA SAGEBRAND**	**Signed**	**11.03.2026 16:04**	**eID**	**Swedish BankID**
erika.sagebrand@gmail.com	Authenticated	11.03.2026 08:17	Low	IP: 84.55.68.69
3. **KLARA GUNNARSSON**	**Signed**	**19.03.2026 19:38**	**eID**	**Swedish BankID**
klara.gunnarsson1@gmail.com	Authenticated	19.03.2026 19:38	Low	IP: 104.28.31.64
4. **Erik Richard Nygren**	**Signed**	**20.03.2026 07:18**	**eID**	**Swedish BankID**
richard.nygren@crowe.se	Authenticated	20.03.2026 07:17	Low	IP: 85.24.213.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Berget 3
Org.nr 769606-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Berget 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

r1WP-q0Ybe-SkZ-P-9CFWI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Berget 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

_____

Richard Nygren

auktoriserad revisor

r1WP-q0Ybe-SkZ-P-9CFWI

SEALED BY Verified R1WP-Q0YBE-SKZ-P-9CFWL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.03.2026 07:19

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 11.03.2026 07:53

DOCUMENT ID:
SkZ-P-9CFWI

ENVELOPE ID:
r1WP-q0Ybe-SkZ-P-9CFWI

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Berget 3.pdf
2 pages

SHA-512:
3874866101f48817f96850c397039db067c894a0178813
1bd4fa21c857c83a7650448178a1d4f466eb114780c627
1dad48eadf2aca1d53c3c04adab4a2dee8c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Richard Nygren	Signed	20.03.2026 07:19	eID	Swedish BankID
richard.nygren@crowe.se	Authenticated	20.03.2026 07:19	Low	IP: 85.24.213.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed