



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Berghällen 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Berghällen 15	1950	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 610 kvm och 8 lokaler om 386 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Palm Camara	Ordförande
Astrid Rehn	Styrelseledamot
Michael Johannes Bozyel	Styrelseledamot
Peter Fuchs	Styrelseledamot

### Valberedning

Josefin Alnervik Gunnar Byggdal

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Niklas Feiff

Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-11. Förslag om upplåtelse av tre av föreningens lokaler med bostadsrätt till Gleipnergruppen AB för konvertering till bostadslägenheter röstades igenom. En andra omröstning hölls även för förslag om ändring av paragraf 15 i stadgarna som röstades igenom (första omröstningen hölls under ordinarie föreningsstämma 2024-11-28).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

**2025** ● Filmning av rör

**2026** ● Byte av fjärrvärmecentral

Byte av frånluftsfläktar

Byte av staket till parkeringsplatser

Byte av torktumlare

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning (uppsagt)	Mediator AB
Fastighetsskötsel (uppsagt)	POS Fastighetsvård AB
Revision	Feiff Revision AB
Lokalvård	Basstäd i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Bahnhof AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
EI	Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten, avlopp och sophantering	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen haft två städdagar där medlemmarna hjälpts åt att städa gårdar samt gemensamma utrymmen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 6 % fr.o.m. 2025-01-01.

En omläggning av ett lån på 5 000 000 kr gjordes den 2025-01-30. I samband med omläggningen beslutade styrelsen att binda lånet i tre år till en ränta på 3,06 %. Lånet konkurrensutsattes med hjälp av Mediators kostnadsfria lånetjänst Låneupphandling.

Föreningen har under året amorterat totalt 400 000 kr på sina lån.

### **Förändringar i avtal**

Föreningen har under året avslutat avtalen med POS Fastighetsvård och Mediator. Föreningen har istället valt att samla de båda tjänsterna hos SBC och lagt till tjänsterna teknisk administrativ förvaltning samt årlig revidering av underhållsplan. Genom denna förändring har föreningen utökat förvaltningen då styrelsen sett ett behov för detta. Denna förändring innebär, trots de utökade tjänsterna, endast en marginell ökning av den totala årliga förvaltningskostnaden.

### **Övriga uppgifter**

Föreningen har signerat ett försäljnings- och byggnationsavtal med Gleipnergruppen AB avseende upplåtelse av tre av föreningens lokaler med bostadsrätt för konvertering till bostadslägenheter.

Föreningen har utfört tätning av fönster i fastigheten.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 59 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 731 434	2 709 245	2 585 996	2 487 071
Resultat efter fin. poster	-105 893	207 250	194 896	267 785
Soliditet (%)	77	77	76	71
Yttre fond	899 249	849 249	775 359	-
Taxeringsvärde	74 897 000	77 832 000	77 832 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	799	753	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	73,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6466	6 627	6 807	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 310	5 401	5 590	-
Sparande / kvm totalyta, kr	206	215	233	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	21	28	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	178	159	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	58	57	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	258	244	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,01	1,57	-
Räntekänslighet (%)	7,69	8,3	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat om -105 893 kr beror främst på en tillfällig underhållskostnad för föreningens fönster. Föreningen har god likviditet och har efter räkenskapsårets utgång förstärkt ekonomin genom försäljning av en hyreslägenhet för 3 500 000 kr. Vidare har föreningen signerat ett försäljnings- och byggnationsavtal med Gleipnergruppen AB avseende upplåtelse av tre av föreningens lokaler med bostadsrätt för konvertering till bostadslägenheter. Under förutsättning att bygglov och övriga tillstånd beviljas förväntas detta tillföra ytterligare kapitaltillskott till föreningen.

För att stärka den löpande ekonomin har styrelsen även beslutat att höja hyran på kvarvarande hyresrätt med 4 % samt höja medlemsavgifterna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Styrelsen bedömer därmed att föreningen har goda förutsättningar att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	50 163 500	-	-	50 163 500
Upplåtelseavgifter	7 152 787	-	-	7 152 787
Fond, yttre underhåll	849 249	-	50 000	899 249
Balanserat resultat	-2 016 532	207 250	-50 000	-1 859 282
Årets resultat	207 250	-207 250	-105 893	-105 893
<b>Eget kapital</b>	<b>56 356 254</b>	<b>0</b>	<b>-105 893</b>	<b>56 250 362</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 809 282
Årets resultat	-105 893
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 965 175</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	281 250
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 683 925</b>

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

## Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 731 434	2 709 245
Övriga rörelseintäkter	3	0	-8
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 731 434</b>	<b>2 709 237</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 616 817	-1 472 662
Övriga externa kostnader	9	-242 719	-145 839
Personalkostnader	10	-99 458	-97 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 040	-449 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 408 034</b>	<b>-2 165 264</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>323 400</b>	<b>543 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 664	986
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-436 957	-337 709
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429 293</b>	<b>-336 723</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-105 893</b>	<b>207 250</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-105 893</b>	<b>207 250</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	71 651 259	72 086 295
Maskiner och inventarier	13	22 683	36 687
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 673 942</b>	<b>72 122 982</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 673 942</b>	<b>72 122 982</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 356	4 057
Övriga fordringar	14	1 025 070	1 117 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 264	68 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 118 690</b>	<b>1 189 335</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		551	551
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>551</b>	<b>551</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 119 242</b>	<b>1 189 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 793 184</b>	<b>73 312 868</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 316 287	57 316 287
Fond för yttre underhåll		899 249	849 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 215 536</b>	<b>58 165 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 859 282	-2 016 532
Årets resultat		-105 893	207 250
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 965 175</b>	<b>-1 809 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 250 362</b>	<b>56 356 254</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 700 000	6 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 700 000</b>	<b>6 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 400 000	9 650 000
Leverantörsskulder		48 663	29 285
Skatteskulder		10 656	8 831
Övriga kortfristiga skulder		47 769	73 407
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	335 734	345 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 842 822</b>	<b>10 106 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 793 184</b>	<b>73 312 868</b>

## Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>323 400</b>	<b>543 973</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	449 040	449 258
Erhållen ränta	7 664	986
Erlagd ränta	-428 848	-331 187
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>351 256</b>	<b>663 030</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 999	69 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 901	-47 188
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>309 356</b>	<b>685 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-90 644</b>	<b>235 183</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 095 190</b>	<b>860 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 004 547</b>	<b>1 095 190</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Berghällen 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,67 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 047 844	1 956 168
Hysesintäkter bostäder	192 928	185 744
Hysesintäkter lokaler	369 261	400 386
Hysesintäkter p-plats	86 400	86 400
Hysesintäkter förråd	14 995	10 050
Deb. fastighetsskatt	-32 594	37 530
Bredband	48 867	32 487
Påminnelseavgift	120	480
Pantsättningsavgift	2 925	0
Administrativ avgift	686	0
Öres- och kronutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>2 731 434</b>	<b>2 709 245</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	0	-8
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	55 152	55 077
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 905	9 142
Städning enligt avtal	71 404	69 116
Besiktningar	0	76 038
Gårdkostnader	275	0
Förbrukningsmaterial	3 033	0
<b>Summa</b>	<b>134 769</b>	<b>209 373</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	1 713	103 812
Tvättstuga	3 769	0
Dörrar och lås/porttele	2 424	0
VVS	10 019	0
<b>Summa</b>	<b>17 926</b>	<b>103 812</b>

## NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fönster	281 250	0
<b>Summa</b>	<b>281 250</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	79 283	63 929
Uppvärmning	521 972	545 076
Vatten	195 494	177 883
Sophämtning/renhållning	105 102	104 124
<b>Summa</b>	<b>901 851</b>	<b>891 012</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	48 965	50 017
Kabel-TV	55 380	108 408
Bredband	61 851	0
Fastighetsskatt	114 826	110 040
<b>Summa</b>	<b>281 022</b>	<b>268 465</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	466	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 279	19 875
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	699	0
Föreningskostnader	2 469	0
Förvaltningsarvode enl avtal	89 578	90 700
Pantsättningskostnad	4 689	0
Administration	21 425	35 264
Konsultkostnader	91 250	0
Bostadsrätterna Sverige	4 064	0
<b>Summa</b>	<b>242 719</b>	<b>145 839</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	75 680	75 680
Arbetsgivaravgifter	23 778	21 825
<b>Summa</b>	<b>99 458</b>	<b>97 505</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	436 957	335 716
Dröjsmålsränta	0	124
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 869
<b>Summa</b>	<b>436 957</b>	<b>337 709</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 788 510	77 788 510
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 788 510</b>	<b>77 788 510</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 702 215	-5 266 965
Årets avskrivning	-435 036	-435 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 137 251</b>	<b>-5 702 215</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>71 651 259</b>	<b>72 086 295</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 634 205</i>	<i>21 634 205</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 413 000	39 255 000
Taxeringsvärde mark	34 484 000	38 577 000
<b>Summa</b>	<b>74 897 000</b>	<b>77 832 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	358 431	358 431
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>358 431</b>	<b>358 431</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-321 744	-307 736
Avskrivningar	-14 004	-14 008
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-335 748</b>	<b>-321 744</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 683</b>	<b>36 687</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	21 075	22 564
Transaktionskonto	328 624	300 639
Borgo räntekonto	675 371	794 000
<b>Summa</b>	<b>1 025 070</b>	<b>1 117 203</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	0	3 574
Förutbet fast skötsel	7 194	0
Förutbet försäkr premier	37 409	36 497
Förutbet kabel-TV	4 622	19 968
Förutbet bredband	16 073	0
Förutbet förvaltning	8 500	8 036
Upplupna intäkter	2 466	0
<b>Summa</b>	<b>76 264</b>	<b>68 075</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Stadshypotek	2027-04-30	2,57 %	7 700 000	7 700 000
Stadshypotek	2028-01-30	3,06 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,67 %	3 400 000	3 800 000
<b>Summa</b>			<b>16 100 000</b>	<b>16 500 000</b>
Varav kortfristig del			3 400 000	5 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 100 000 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

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	0	15 367
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	4 469
Uppl kostn el	6 419	4 179
Uppl kostnad Värme	22 575	20 789
Uppl kostn räntor	38 539	30 430
Uppl kostn vatten	31 820	31 128
Uppl kostnad arvoden	8 410	8 410
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 642	2 642
Förutbet hyror/avgifter	225 329	227 677
<b>Summa</b>	<b>335 734</b>	<b>345 091</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-10-09.

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

Stockholms län, Sundbybergs kommun

---

Astrid Rehn  
Styrelseledamot

---

Eva Palm Camara  
Ordförande

---

Michael Johannes Bozyel  
Styrelseledamot

---

Peter Fuchs  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.10.2025 08:08

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.10.2025 14:08

**DOCUMENT ID:**

S1bDr6ns6ll

**ENVELOPE ID:**

Hyvr62jaeg-S1bDr6ns6ll

**DOCUMENT NAME:**

Brf Berghällen 15, 769612-1743 - Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

**SHA-512:**

016985c22b2f7331178fc92ca817da66e25cd027402e909118c307bda4cf6218242b642ac759bdacce298f4acec6b4af11acedec8f41796de04ce5ac7438abae

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. EVA PALM CAMARA eva-palm@hotmail.com	 Signed	14.10.2025 14:17	eID	Swedish BankID
2. PETER FUCHS peterfuchs7110@gmail.com	 Signed	14.10.2025 14:32	eID	Swedish BankID
3. MICHAEL JOHANNES BO ZYEL michael_bozel@hotmail.com	 Signed	15.10.2025 17:38	eID	Swedish BankID
4. Astrid Lucia Rehn astrid.rehn@outlook.com	 Signed	15.10.2025 21:57	eID	Swedish BankID
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed	16.10.2025 08:08	eID	Swedish BankID

\* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Berghällen 15

Org.nr 769612-1743

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berghällen 15 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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 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.

## 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 Berghäll 15 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.10.2025 08:06

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.10.2025 14:08

**DOCUMENT ID:**

SJXPHahjpgg

**ENVELOPE ID:**

r1gPH63oTlx-SJXPHahjpgg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Berghällen 15 Revisionsberättelse 2025-08-31.pdf  
3 pages

**SHA-512:**

b98f5ae6c802d5d621af4128361ab1ff5560e0233dc4a72  
9189812c8cde0c2c5160a8d903a2f0523d1bfb5a5204d3  
8bec1404baee54c70ca7e4ed494aa1807ca

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed	16.10.2025 08:06	eID	Swedish BankID

\* 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



PAES  
sealed