



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Berget i Stockholm

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. 5
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. 18

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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 11	1927	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 3 832 kvm. Byggnadernas totalyta är 3832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kersti Tagesson	Ordförande
Kevin Passian	Styrelseledamot
Marcus Maiorana	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Mattias Löfgren	Styrelseledamot
Nils Erik Johnsson	Styrelseledamot
Thea Pham	Styrelseledamot
Walter Körner	Styrelseledamot
Wladyslaw Pacocha	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sebastian Lexander Revisor Kungsbron Borevision
Staffan Lundström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025

Utförda historiska underhåll

- 1989 ● Byte av köksstammar
- 1993 ● Byte av badrumsstammar
● Byte av elstigar
- 1998 ● Målning av plåttak
● Ombyggnation av hiss
- 1999 ● Målning av fönster
- 2001 ● Nybyggnation av balkoner
● Fasadrenovering mot gårdarna
- 2004 ● Byte av värmeväxlare
- 2006 ● Byte av huvudnycklar
● Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter
● Byte av expansionskärl
- 2007 ● Lagning och ommålning av plåttak
- 2008 ● Trapphusrenovering
- 2009 ● Energideklaration
● Nybyggnation av balkonger
- 2010 ● Nya handdukstorkare
- 2011 ● Nyggnation av lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
● Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
● Sanering av all synlig/åtkomlig asbest i hela fastigheten samt dess kulvertar
- 2012-2013 ● Renovering/restaurering av ventilationssystem
● Omläggning av fastighetens tak

- 2012-2013** ● Ombyggnation av fastighetens ca 300 kvm vindar till boendeyta
Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger
- 2013** ● Totalrenovering av hissmaskinrummet inkl ny motor
Byte av samtliga balkongdörrar och balkongfönster på översta våningsplanet
- 2014** ● Byte av tvättmaskiner
- 2015** ● Taksäkerheten har åtgärdats
Byte av 3 torkskåp och 2 torktumlare
- 2016** ● Fönsterrenovering till 3-glas standard
Byte av utsugsventiler i de flesta lägenheterna
- 2017** ● Installation av säkerhetsdörrar till förråden
- 2018-2020** ● Ombyggnation av utegård
- 2019** ● Stamspolning
Installation av lågenergibelysning
- 2020** ● OVK besiktning
Installation Porttelefon
- 2021** ● Renovering tvättstuga
Källstortering soprum
- 2022-2023** ● Ventilation
- 2023** ● Stamspolning
- 2024** ● Uppdatering värmeanläggning
- 2025** ● Uppdatering värmeanläggning

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Elleveranser	Elkraft Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	S:T Eroks Hiss
Krediter o placering	SHB
Teknisk o ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel	SBC
Tömning papper glas plast	LL Återvinning AB
Trappstädning	Smart förvaltning
TV	Tele2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 907 996	3 831 613	3 129 630	3 033 140
Resultat efter fin. poster	170 784	-405 800	-709 995	-134 455
Soliditet (%)	62	62	62	63
Yttre fond	3 981 137	3 929 513	2 607 511	1 436 786
Taxeringsvärde	175 000 000	176 000 000	176 000 000	176 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 000	984	798	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	98,0	96,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 576	3 654	3 576	3 654
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 576	3 654	3 576	3 654
Sparande / kvm totalyta, kr	283	179	117	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	49	59	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	183	164	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	284	264	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,28	2,87	-
Räntekänslighet (%)	3,58	3,71	4,48	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	149 523	-	-	149 523
Upplåtelseavgifter	29 337 773	-	-	29 337 773
Fond, yttre underhåll	3 929 513	-298 376	350 000	3 981 137
Balanserat resultat	-8 831 074	-107 424	-350 000	-9 288 498
Årets resultat	-405 800	405 800	170 784	170 784
Eget kapital	24 179 935	0	170 785	24 350 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 938 498
Årets resultat	170 784
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
Totalt	-9 117 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	126 812
Balanseras i ny räkning	-8 990 902

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	3 907 996	3 831 613
Övriga rörelseintäkter	3	109 823	16 140
Summa rörelseintäkter		4 017 819	3 847 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 163 049	-2 500 887
Övriga externa kostnader	9	-369 447	-355 183
Personalkostnader	10	-135 558	-147 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 414	-793 176
Summa rörelsekostnader		-3 456 468	-3 796 942
RÖRELSERESULTAT		561 350	50 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 785	2 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-395 351	-459 339
Summa finansiella poster		-390 566	-456 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		170 784	-405 800
ÅRETS RESULTAT		170 784	-405 800

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	35 483 485	36 201 223
Maskiner och inventarier	13	1 753 607	1 777 691
Summa materiella anläggningstillgångar		37 237 092	37 978 914
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 237 592	37 979 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 907	33 298
Övriga fordringar	15	1 501 802	920 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	232 398	134 510
Summa kortfristiga fordringar		1 749 107	1 088 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 749 107	1 088 022
SUMMA TILLGÅNGAR		38 986 699	39 067 436

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 487 296	29 487 296
Fond för yttre underhåll		3 981 137	3 929 513
Summa bundet eget kapital		33 468 433	33 416 809
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 288 498	-8 831 074
Årets resultat		170 784	-405 800
Summa ansamlad förlust		-9 117 714	-9 236 874
SUMMA EGET KAPITAL		24 350 719	24 179 935
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 700 000	14 000 000
Leverantörsskulder		135 485	128 285
Skatteskulder		14 596	20 943
Övriga kortfristiga skulder		1 546	-113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	784 353	738 386
Summa kortfristiga skulder		14 635 980	14 887 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 986 699	39 067 436

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	561 350	50 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	788 414	793 176
	1 349 765	843 987
Erhållen ränta	4 785	2 728
Erlagd ränta	-419 293	-453 647
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	935 257	393 068
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 549	-66 860
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 421	-288 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	912 129	38 135
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 593	-229 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 593	-229 033
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	600 000
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	565 536	109 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	919 019	809 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 484 555	919 019

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Berget i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Fönster	2,00 %
Stomme och grund	0,83 - 6,67 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Fasader	2,00 %
El	2,50 %
Stamledningar Värme	1,67 %
Byggnad	4,00 %
Maskiner och inventarier	2,50 - 20,00 %

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 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.

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	3 692 148	3 630 623
Bredband	139 500	139 500
Påminnelseavgift	1 380	1 380
Dröjsmålsränta	921	883
Pantsättningsavgift	14 950	12 040
Överlåtelseavgift	18 470	25 910
Administrativ avgift	3 871	1 862
Andrahandsuthyrning	21 959	19 416
Vidarefakturerade kostnader	14 797	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	3 907 996	3 831 613

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	25 920	8 640
Övriga intäkter	0	7 500
Försäkringsersättning	83 903	0
Summa	109 823	16 140

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 340	10 663
Städning enligt avtal	63 936	61 776
Besiktningar	10 152	0
Hissbesiktning	2 155	2 070
Brandskydd	63 394	0
Gårdkostnader	2 450	1 343
Gemensamma utrymmen	616	3 206
Serviceavtal	5 127	2 740
Serviceavtal, hissar	2 808	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 273	5 405
Förbrukningsmaterial	1 281	719
Summa	166 532	87 922

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	19 926	5 713
Dörrar och lås/porttele	8 574	11 514
Övriga gemensamma utrymmen	-8 000	0
VVS	109 640	58 532
Värmeanläggning/undercentral	13 920	8 828
Ventilation	6 529	19 253
Elinstallationer	3 674	2 451
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	18 961
Hissar	12 829	5 425
Balkonger/altaner	4 710	0
Vattenskada	5 960	382 837
Summa	177 762	513 514

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	61 543
VVS	0	232 583
Värmeanläggning	69 580	4 250
Ventilation	57 232	0
Summa	126 812	298 376

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	185 207	188 520
Uppvärmning	712 244	702 878
Vatten	217 976	195 222
Sophämtning/renhållning	129 529	119 940
Grovsopor	16 718	12 468
Summa	1 261 674	1 219 028

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 421	79 157
Kabel-TV	44 592	44 572
Bredband	143 924	106 729
Fastighetsskatt	160 332	151 590
Summa	430 269	382 048

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 117	6 271
Tele- och datakommunikation	3 373	10 149
Inkassokostnader	920	0
Befarade förluster	0	2 072
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	26 500
Revisionsarvoden internrevisor	1 000	0
Styrelseomkostnader	2 377	3 527
Fritids och trivselkostnader	5 827	5 841
Föreningskostnader	562	1 972
Förvaltningsarvode enl avtal	243 519	232 641
Överlåtelsekostnad	20 581	26 078
Pantsättningskostnad	14 112	13 760
Övriga förvaltningsarvoden	13 125	0
Administration	11 891	7 802
Konsultkostnader	365	0
Föreningsavgifter	18 680	18 570
Summa	369 447	355 183

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 756
Övriga arvoden	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	17 958	30 940
Summa	135 558	147 696

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	395 042	453 924
Dröjsmålsränta	109	-300
Kostnadsränta skatter och avgifter	200	4 762
Övriga räntekostnader	0	953
Summa	395 351	459 339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 585 236	47 692 273
Årets inköp	0	892 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 585 236	48 585 236
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 384 013	-11 679 073
Årets avskrivning	-717 738	-704 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 101 751	-12 384 013
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 483 485	36 201 223
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>161 600</i>	<i>161 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	113 000 000	125 000 000
Summa	175 000 000	176 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 920 670	2 920 670
Årets inköp	46 593	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 967 263	2 920 670
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 142 979	-1 054 743
Årets avskrivning	-70 676	-88 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 213 655	-1 142 979
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 753 607	1 777 691

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 247	1 195
Transaktionskonto	501 822	590 104
Borgo räntekonto	982 734	328 915
Summa	1 501 802	920 214

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 902	5 960
Förutbet försäkr premier	82 461	81 421
Förutbet kabel-TV	11 151	11 148
Förutbet bredband	35 981	35 981
Upplupna intäkter	83 903	0
Summa	232 398	134 510

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,47 %	4 500 000	4 600 000
Handelsbanken	2026-04-29	2,47 %	8 600 000	8 800 000
Handelsbanken	2026-02-23	3,09 %	600 000	600 000
Summa			13 700 000	14 000 000
Varav kortfristig del			13 700 000	14 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 200 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	41 837	0
Uppl kostn el	40 980	27 657
Uppl kostnad Värme	95 415	91 679
Uppl kostnad Extern revisor	26 125	23 000
Uppl kostn räntor	58 393	82 335
Uppl kostn vatten	36 415	32 565
Uppl kostnad Sophämtning	11 098	9 803
Uppl kostnad arvoden	115 599	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 321	36 007
Förutbet hyror/avgifter	322 170	320 740
Summa	784 353	738 386

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 442 000	32 442 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Stockholm

Kersti Tagesson
Ordförande

Kevin Passian
Styrelseledamot

Marcus Maiorana
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Mattias Löfgren
Styrelseledamot

Nils Erik Johnsson
Styrelseledamot

Thea Pham
Styrelseledamot

Walter Körner
Styrelseledamot

Wladyslaw Pacocha
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Sebastian Lexander
Revisor

Staffan Lundström
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 16:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 17:08

DOCUMENT ID:

SJQwFvtEKZg

ENVELOPE ID:

S1lwKwKEFWg-SJQwFvtEKZg

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Berget i Stockholm, 702000-1397 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6de63293ed30fbd8e7b74ef957f0c58ae177bf9dc9df1df85c72d8e0ca3f017fa92ed15573d1f375da698bf80967cc9dd1c74339285616103ee33b070420421

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. MATS EBBE VILHELM LARSSON mats@irmab.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:48 03.03.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.184.42
2. NILS ERIK JOHNSON nilserik.johnsson@outlook.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 09:46 04.03.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.224
3. Wladyslaw Pacocha wladyslaw.pacocha@awp.ror.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 10:59 04.03.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.91.206
4. KEVIN PASSIAN kevinpassian@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 18:49 04.03.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.6.148
5. KERSTI TAGESSON kersti.tagesson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 20:54 04.03.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.183.166
6. THEA PHAM phamthea@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 08:53 04.03.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.129.103
7. MARCUS MAIORANA marcus.maiorana@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 22:12 05.03.2026 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.253
8. Walter Körner walterkorner@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 23:22 05.03.2026 22:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.193.14.170
9. Mattias Löfgren mattlofgren@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 08:24 06.03.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.99.207

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Staffan Rolf Gustav Lunds tröm staffan.lundstroem@outlook.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 08:58 06.03.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.110.57
11. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbromborevision.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 16:34 06.03.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm
Org.nr 702000-1397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Lundström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 16:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 17:08

DOCUMENT ID:

H1ZwtvFVtZx

ENVELOPE ID:

H1wYPF4tbx-H1ZwtvFVtZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm 2025-12-31 (2).pdf

2 pages

SHA-512:

3b68ce4c5c6f2d1551d9877831a0ac7762f5030e096b0759bbe9a756d56e2358f7a681fcc21e5fdb231bf803f2a7939bd51c7a3782047fbc78c7b89ca2b3b5d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Rolf Gustav Lunds tröm	Signed	06.03.2026 16:08	eID	Swedish BankID
staffan.lundstroem@outlook.com	Authenticated	06.03.2026 16:08	Low	IP: 213.132.110.57
2. Sebastian Lexander	Signed	06.03.2026 16:31	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kungsbroskivision.se	Authenticated	06.03.2026 16:26	Low	IP: 213.88.193.73

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

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