

Årsredovisning 2025

Brf Bergsunds Strand 34-38

769600-1754



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 34-38

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-23 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sågen 22	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 113 bostadsrätter om totalt 5 750 kvm och 5 lokaler om 805 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 039 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emil Aadde	Ordförande
Emelie Edholm	Styrelseledamot
Fredrik Stork	Styrelseledamot
Linda Kristina Klaassen	Styrelseledamot
Oliver Söderström	Styrelseledamot

Valberedning

Suzana Milic
Anton Levin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna.

Revisorer

Josefin Riberth Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2008 ● Stambyte
- 2018 ● Renovering av trapphus inkl byte av entré- och lägenhetsdörrar
- 2019 ● Byte av fönster etapp 1
- 2020 ● Tillbyggnad balkonger
- 2023 ● Renovering ursprungsbalkonger
- 2024 ● Byte av de sista kvarvarande äldre fönsterna
Byte undercentral
Stamspolning
- 2025 ● Takrenovering

Planerade underhåll

- 2026 ● Hiss port 36
Reparation trädäcket
Byte pumpgrop

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Hisskötsel	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Trapphusstädning	Amadeus Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tillkomna lån på totalt ca 9,5 milj kr i samband med takrenovering, årsamortering 300 000 kr.

Ökad årsamortering (750 000 kr) på tidigare kvarvarande lån om 1 milj kr, beräknas betalas av under 2026.

Förändringar i avtal

Nytt tillvägagångssätt för laddning av elbil, görs direkt mellan medlem och Elaway.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 708 547	6 690 009	6 313 297	6 212 180
Resultat efter fin. poster	-5 729 242	-537 294	-2 652 285	771 365
Soliditet (%)	89	97	95	97
Yttre fond	830 616	1 537 871	3 635 223	2 778 156
Taxeringsvärde	284 600 000	289 400 000	289 400 000	289 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	537	537	537	563
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45	45,1	47,0	50,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 849	311	541	96
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 292	237	411	73
Sparande / kvm totalyta, kr	-499	325	227	297
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	40	46	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	138	137	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	24	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	207	208	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,34	2,13	1,16
Räntekänslighet (%)	3,44	0,58	1,01	0,17

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.

I beräkningen av sparandet har återvunnen moms samt kostnaden för momsomprövningen exkluderats, då dessa poster är av engångskaraktär och inte bedöms påverka föreningens långsiktiga sparförmåga.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 om -5 744 496 kr. Underskottet är av bokföringsmässig karaktär och beror på en så kallad utrangering av tidigare byggnadskomponenter. I samband med att årets omfattande takrenovering har aktiverats som en tillgång i balansräkningen enligt K3-regler, har det kvarvarande bokförda värdet på det gamla taket (-6 185 980 kr) kostnadsförts i sin helhet.

Denna post påverkar inte föreningens kassaflöde eller likviditet.

Föreningens underliggande drift är stabil och kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. Föreningen har en god likviditet om ca 5,1 MSEK vid årets utgång och en fortsatt låg belåning om 1 849 kr/kvm.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	81 206 387	-	-	81 206 387
Upplåtelseavgifter	39 352 781	-	-	39 352 781
Fond, yttre underhåll	1 537 871	-	-707 255	830 616
Balanserat resultat	-9 230 416	-537 294	707 255	-9 060 455
Årets resultat	-537 294	537 294	-5 729 242	-5 729 242
Eget kapital	112 329 329	0	-5 729 242	106 600 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 060 455
Årets resultat	-5 729 242
Totalt	-14 789 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 909 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-544 240
Balanseras i ny räkning	-16 154 457
	-14 789 697

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	6 708 547	6 690 009
Övriga rörelseintäkter	3	789 004	8 528
Summa rörelseintäkter		7 497 551	6 698 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 269 130	-5 145 311
Övriga externa kostnader	9	-532 732	-328 062
Personalkostnader	10	-382 206	-363 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 743 792	-1 361 190
Övriga rörelsekostnader	19	-6 185 980	0
Summa rörelsekostnader		-13 113 840	-7 197 799
RÖRELSERESULTAT		-5 616 289	-499 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 886	77 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169 839	-115 482
Summa finansiella poster		-112 953	-38 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 729 242	-537 294
ÅRETS RESULTAT		-5 729 242	-537 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	113 227 838	111 513 186
Summa materiella anläggningstillgångar		113 227 838	111 513 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 227 838	111 513 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 715	107 162
Övriga fordringar	14	2 891 143	2 526 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	312 700	310 447
Summa kortfristiga fordringar		3 227 558	2 944 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 321 128	1 794 623
Summa kassa och bank		2 321 128	1 794 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 548 686	4 738 908
SUMMA TILLGÅNGAR		118 776 524	116 252 094

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 559 168	120 559 168
Fond för yttre underhåll		830 616	1 537 871
Summa bundet eget kapital		121 389 784	122 097 039
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 060 455	-9 230 416
Årets resultat		-5 729 242	-537 294
Summa ansamlad förlust		-14 789 697	-9 767 710
SUMMA EGET KAPITAL		106 600 087	112 329 329
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		212 800	212 800
Summa långfristiga skulder		212 800	212 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 387 500	1 750 000
Leverantörsskulder		339 096	256 727
Skatteskulder		14 851	516 209
Övriga kortfristiga skulder		147 915	181 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 074 275	1 005 481
Summa kortfristiga skulder		11 963 637	3 709 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 776 524	116 252 094

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 616 289	-499 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	6 185 980	0
Årets avskrivningar	1 743 792	1 361 190
	2 313 483	861 929
Erhållen ränta	38 129	59 122
Erlagd ränta	-130 966	-122 078
Erhållen utdelning	18 757	18 327
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 239 403	817 300
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	169 087	312 926
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-422 701	-1 102 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 985 790	27 264
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 644 425	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 644 425	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 500 000	0
Amortering av lån	-862 500	-1 288 973
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 637 500	-1 288 973
ÅRETS KASSAFLÖDE	978 865	-1 261 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 144 224	5 405 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 123 089	4 144 224

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 34-38 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,97 %
Fasader	1,15 %
Balkonger	2,14 %
Fönster	2,27 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	2,88 %
Styr & övervakning	3,95 %
Ventilation	6,25 %
El	2,27 %
Hissar	25,00 - 37,50 %
Yttertak	1,25 %

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	3 018 720	3 018 720
Hysesintäkter, bostäder	244 815	231 160
Hysesintäkter, lokaler	2 377 870	2 352 008
Hysesintäkter, p-platser	976 240	992 044
Övriga intäkter	16 022	11 863
Bastuavgifter	32 160	36 600
Andrahandsuthyrning	42 720	47 614
Summa	6 708 547	6 690 009

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 213	8 528
Erhållna bidrag	26 100	0
Återvunnen moms	761 691	0
Summa	789 004	8 528

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	148 713	155 414
Besiktning och service	75 016	119 568
Städning	106 830	120 512
Trädgårdsarbete	12 015	5 851
Övrigt	24 839	6 111
Snöskottning	32 492	71 614
Summa	399 905	479 069

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	9 583	24 567
Tvättstuga	41 537	12 268
Källarutrymmen	2 665	58 624
Soprum/miljöanläggning	15 360	0
Dörrar och lås/porttele	61 167	41 812
Övriga gemensamma utrymmen	6 783	1 822
VA	110 693	4 398
Värme	0	2 150
Ventilation	20 483	0
El	68 432	68 345
Hissar	78 196	40 631
Tak	663	0
Gård/markytor	5 020	0
Garage och p-platser	0	833
Försäkringsärende/vattenskada	8 000	16 678
Summa	428 582	272 128

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övernattn./gästlägenhet	448 564	0
VA	95 676	97 804
Värme	0	544 167
Tak	0	92 450
Fönster	0	665 000
Balkonger	0	176 034
Summa	544 240	1 575 455

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	302 364	292 710
Uppvärmning	1 056 610	1 019 731
Vatten	262 548	220 831
Sophämtning	375 550	365 959
Summa	1 997 071	1 899 231

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	113 675	102 499
Kabel-TV	113 819	138 424
Bredband	109 040	114 144
Arvode teknisk förvaltning	106 814	101 281
Fastighetsskatt	455 984	463 080
Summa	899 332	919 428

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	26 752	21 150
Övriga förvaltningskostnader	128 394	99 615
Juridiska kostnader	4 293	9 731
Revisionsarvoden	48 659	46 833
Ekonomisk förvaltning	118 470	116 053
Konsultkostnader	8 759	25 156
Bankkostnader	6 984	9 524
Kostnad momsomprövning	190 421	0
Summa	532 732	328 062

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	290 861	276 425
Sociala avgifter	91 345	86 810
Summa	382 206	363 235

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175 574	103 966
Övriga räntekostnader	-5 735	11 516
Summa	169 839	115 482

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 082 475	137 082 475
Årets inköp	9 644 424	0
Utrangering	-8 376 413	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 350 487	137 082 475
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 569 290	-24 208 100
Årets avskrivning	-1 742 792	-1 361 190
Utrangering	2 189 433	
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 122 649	-25 569 290
Utgående restvärde enligt plan	113 227 838	111 513 186
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 822 630</i>	<i>34 822 630</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 800 000	99 400 000
Taxeringsvärde mark	173 800 000	190 000 000
Summa	284 600 000	289 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	9 644 424	0
Omfört till Byggnad	-9 644 424	0
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 487	170 841
Övriga fordringar	7 695	6 234
Nabo Klientmedelskonto	1 747 198	1 280 073
Borgo	1 054 763	1 069 528
Summa	2 891 143	2 526 676

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 483	42 755
Fastighetsskötsel	38 346	36 889
El	35 845	43 520
Försäkringspremier	99 198	93 835
Kabel-TV	26 544	35 138
Bredband	0	28 884
Förvaltning	33 284	29 426
Summa	312 700	310 447

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-24	2,38 %	1 000 000	1 750 000
Nordea Hypotek	2026-04-14	2,61 %	4 425 000	
Nordea Hypotek	2026-08-11	2,47 %	4 962 500	
Summa			10 387 500	1 750 000
Varav kortfristig del			10 387 500	1 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 887 500 kr förutsatt att de omförhandlas till samma villkor som idag

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 419	62 341
Uppvärmning	138 567	140 084
Utgiftsräntor	45 221	6 348
Vatten	48 826	37 253
Löner	133 873	109 375
Sociala avgifter	42 063	34 366
Förutbetalda avgifter/hyror	572 306	580 714
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	1 074 275	1 005 481

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 971 999	64 971 999

NOT 19, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Vinst/Förl vid avyttr av mask o invent

2025-12-31

2024-12-31

-6 185 980

0

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Emelie Edholm
Styrelseledamot

Emil Aadde
Ordförande

Fredrik Stork
Styrelseledamot

Linda Kristina Klaassen
Styrelseledamot

Oliver Söderström
Styrelseledamot

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

Josefin Riberth
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 14:12

DOCUMENT ID:

S1cTRUwC-e

ENVELOPE ID:

ryY6R8vAZe-S1cTRUwC-e

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsunds Strand 34-38, 769600-1754 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b778ffa0615df866dbcaf88fe61936ef8feef4a5d1ebf044a
dedd2c963b444a0a8472d32f5c9cb5420422c5e7804fe9
dfddfdf20714f25fd7bf535f30b6688be

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. Emelie Jasmine Sofie Matilda Edholm emelie.edholm@live.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:23 05.05.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 62.211.224.229
2. EMIL OLAV AADDE emil.aadde@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:14 05.05.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.127.121
3. Linda Kristina Klaassen linda.klaassen@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:19 05.05.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.113.247
4. Fredrik Olof Bo Stork fredrik.stork@me.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:42 08.05.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.96.242
5. Oliver Mikael Joakimsson Söderström soder.oliver@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 20:04 08.05.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.151.216
6. Josefin Hillewi Mikaela Riberth josefin.riberth@finnhammars.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:37 12.05.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.30.232

* 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 Bergsunds Strand 34-38

Org.nr 769600-1754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 34-38 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorans 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bergsunds Strand 34-38 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 revisionsmed 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 revisionsred 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

Josefin Riberth
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 14:12

DOCUMENT ID:

BJ-9p08PCZx

ENVELOPE ID:

rk9TCUv0WI-BJ-9p08PCZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bergsunds Strand 34-38 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

6674cb298e7ecfa7279326e2845727be51378e09d1c23f
fa2e53c3c387d9c6d872e7864d82dce9156796a3cb2f94
e8a30802676b684fc490e7fcb67ac9e94a97

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josefin Hillewi Mikaela Ri berth	Signed	12.05.2026 13:36	eID	Swedish BankID
josefin.riberth@finnhamm ars.se	Authenticated	12.05.2026 13:35	Low	IP: 95.203.30.232

* 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

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

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