



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsgruvan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	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. 17

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-28 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
Bergsgruvan större 51	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB hos IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 093 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 093 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Malmenby	Ordförande
Alexander Melbi	Styrelseledamot
Colin John Eldridge	Styrelseledamot
Fredrik Meurman	Styrelseledamot
Joar Huss	Styrelseledamot
My Frankl	Styrelseledamot
Emma Pettersson	Suppleant
Lina Häggmark	Suppleant

Valberedning

Irène Thorstensson

Pontus Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2002-2003 | ● Rör- och elstambyten |
| 2004 | ● Omputsning av fasad - Inklusive fönsterrenovering |
| 2007 | ● Balkonger mot söder
Ny tvättstuga, nya källarförråd, renovering trapphus |
| 2009-2010 | ● Dränering norrsidan |
| 2015-2016 | ● Balkonger mot norr |
| 2017-2018 | ● Renovering/byte av fönster |
| 2019-2020 | ● Genomgång/renovering av värmeanläggningen |
| 2020 | ● Omläggning och isolering av yttertak |
| 2025 | ● Uppgradering av fastighetens elcentral
Byte till LED-armatur i allmänna utrymmen |

Planerade underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2026 | ● Målning av våra tre trapphus i februari-mars
Målningsarbeten på vissa balkonger mot söder under våren |
| 2026-2027 | ● Översyn/åtgärder utomhustrappor och stödmur
Byte av termostater och radiatorventiler samt injustering av värmesystemet |
| 2027-2028 | ● Byte av delar i fjärrvärmeanläggningen |

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomiadministrativ förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Ellevio AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hushållsavfall, matavfall	Stockholm Vatten AB
Revisionstjänster	Ernst & Young AB
Service, åtgärder och rådgivning gällande värmeanläggningen	Energisparkonsult AB
Städning av gemensamma utrymmen, fastighetsservice	Södermalms Hustomte
Vatten	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

I början av året uppgraderades fastighetens elcentral.

I februari lät vi även mäta temperaturen i samtliga rum i fastighetens lägenheter. Vid mätningen noterades inte några avvikelser som styrelsen bedömt kräver omedelbara åtgärder. Däremot har vi senare under året uppmärksammat på en obalans i vårt värmesystem, som framöver kan komma behöva åtgärdas.

Under augusti-september lät vi byta ut armatur i våra allmänna utrymmen till LED-armatur.

I november lät vi genomföra spolning av våra avloppsstammar i badrummen.

Under hösten har vi, som ett led i att ha koll på våra värmestammars skick, låtit ta vattenprov i värmesystemet. Det för att se om det finns någon korrosionsproblematik som kräver åtgärder, resultatet visade inget som tyder på det. Styrelsen har i enlighet med rekommendation beslutat att sådant vattenprov ska tas vartannat år.

Som bekant har vi en under 2019 upprättad underhållsplan som sträcker sig fram till 2048. Vi har i december reviderat denna underhållsplan så att den är mer aktuell.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har uppdragit åt SBC (vår ekonomiska förvaltare) att lägga om vårt redovisningssystem. Omläggningen har skett från K2 till det som benämns som K3-regelverket, något vi har varit skyldiga att göra. Syftet anses vara att det nya systemet ska ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi genom att fastigheten delas upp i komponenter (t.ex. stomme, tak, fasad) som skrivs av baserat på livslängd.

Övriga uppgifter

Från och med den 1 januari 2027 är det tänkt att fastighetsägaren (i vårt fall föreningen) ska ansvara för att de boende i fastigheten har möjlighet att kunna slänga glas, papp, plast och metall i behållare i anslutning till fastigheten, s.k. fastighetsnära insamling (FNI). Styrelsen arbetar med frågan, det vill säga om det kan/ska ordnas beträffande vår fastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 472 762	1 384 719	1 246 436	1 127 131
Resultat efter fin. poster	-526 580	683 899	-1 035 899	-2 941 849
Soliditet (%)	97	97	94	96
Yttre fond	747 744	405 367	662 405	411 287
Taxeringsvärde	92 000 000	94 000 000	94 000 000	94 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	673	610	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	102,0	99,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	430	430	430	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	430	430	430	-
Sparande / kvm totalyta, kr	171	596	61	-1 092
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	29	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	224	176	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	52	36	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	306	241	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,84	-	-
Räntekänslighet (%)	0,60	0,64	0,71	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust har sin grund i avskrivningarna. Föreningens likviditet är god och kassaflödet har under året ökat. Kontinuerligt sker en översyn av såväl föreningens kostnader för den löpande driften som kommande underhåll, vilket kan komma att innebära framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 506 388	-	-	36 506 388
Upplåtelseavgifter	12 600 848	-	-	12 600 848
Fond, yttre underhåll	405 367	-35 730	378 107	747 744
Balkongfond	332 931	-	38 918	371 849
Balanserat resultat	-15 474 517	719 629	-378 107	-15 132 995
Årets resultat	683 899	-683 899	-526 580	-526 580
Eget kapital	35 054 916	0	-487 662	34 567 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 754 888
Årets resultat	-526 580
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-378 107
Totalt	-15 659 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	88 545
Balanseras i ny räkning	-15 571 030

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 472 762	1 384 719
Övriga rörelseintäkter	3	-2 556	1 127 467
Summa rörelseintäkter		1 470 206	2 512 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 019 203	-1 121 986
Övriga externa kostnader	9	-136 303	-131 341
Personalkostnader	10	-23 858	-24 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 216	-528 732
Summa rörelsekostnader		-1 974 580	-1 806 525
RÖRELSERESULTAT		-504 374	705 661
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 115	12 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29 321	-34 560
Summa finansiella poster		-22 206	-21 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-526 580	683 899
ÅRETS RESULTAT		-526 580	683 899

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	34 424 590	35 219 806
Summa materiella anläggningstillgångar		34 424 590	35 219 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 424 590	35 219 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 773
Övriga fordringar	13	1 318 627	1 030 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 059	30 378
Summa kortfristiga fordringar		1 379 686	1 064 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 686	1 064 752
SUMMA TILLGÅNGAR		35 804 276	36 284 558

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 846 648	45 846 648
Fond för yttre underhåll		747 744	405 367
Kapitaltillskott		3 260 589	3 260 589
Balkongfond		371 849	332 931
Summa bundet eget kapital		50 226 829	49 845 534
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 132 996	-15 474 517
Årets resultat		-526 580	683 899
Summa ansamlad förlust		-15 659 575	-14 790 619
SUMMA EGET KAPITAL		34 567 254	35 054 916
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	900 000	900 000
Leverantörsskulder		89 700	84 984
Skatteskulder		3 897	4 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	243 425	239 675
Summa kortfristiga skulder		1 237 022	1 229 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 804 276	36 284 558

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-504 374	705 661
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	795 216	528 732
	290 842	1 234 393
Erhållen ränta	7 115	12 797
Erlagd ränta	-30 717	-34 560
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 240	1 212 631
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 328	-23 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 776	-1 041 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 688	147 868
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	38 918	37 224
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	38 918	37 224
ÅRETS KASSAFLÖDE	286 606	185 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 048	835 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 307 654	1 021 048

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsgruvan 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.

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, fondavsättningar, 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	2,06 %
Yttertak	2,72 %
Fasader	3,58 %
Balkonger	2,27 %
Fönster	2,13 %
Stamledningar VA	2,52 %
Stamledningar Värme	2,27 %
Styr & övervakning	6,81 %
El	2,52 %

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	1 412 772	1 334 304
Bredband	38 016	38 016
Hysesintäkter, övrigt	15 200	8 400
Pantsättningsavgift	2 940	2 196
Överlåtelseavgift	2 903	1 313
Administrativ avgift	931	490
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 472 762	1 384 719

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-2 556	1 127 467
Summa	-2 556	1 127 467

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 825
Städning enligt avtal	59 070	54 590
Städning utöver avtal	1 495	3 485
Gårdkostnader	2 846	12 181
Gemensamma utrymmen	398	0
Snöröjning/sandning	7 351	1 940
Serviceavtal	26 568	5 335
Förbrukningsmaterial	1 377	300
Summa	99 105	81 656

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	828
Tvättstuga	4 111	58 838
Dörrar och lås/porttele	5 257	13 167
VVS	22 369	3 100
Ventilation	0	44 999
Elinstallationer	6 090	0
Skador/klotter/skadegörelse	285	1 165
Summa	38 112	122 097

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 098
Dörrar och lås	0	34 632
Elinstallationer	88 545	0
Summa	88 545	35 730

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 718	61 098
Uppvärmning	407 766	469 717
Vatten	106 645	109 141
Sophämtning/renhållning	67 752	67 559
Summa	640 881	707 515

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 416	73 122
Kabel-TV	7 960	5 877
Bredband	38 016	43 829
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	152 560	174 988

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Tele- och datakommunikation	1 986	2 059
Inkassokostnader	1 081	2 058
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	27 500
Fritids och trivselkostnader	618	2 333
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	86 251	82 764
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	1 720
Korttidsinventarier	0	270
Administration	4 240	2 899
Konsultkostnader	9 363	6 875
Summa	136 303	131 341

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 001	20 001
Arbetsgivaravgifter	3 857	4 465
Summa	23 858	24 466

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	29 321	34 560
Summa	29 321	34 560

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 832 782	45 832 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 832 782	45 832 782
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 612 976	-10 084 244
Årets avskrivning	-795 216	-528 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 408 192	-10 612 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 424 590	35 219 806
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 599 167</i>	<i>12 599 167</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	65 000 000
Summa	92 000 000	94 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 973	9 553
Transaktionskonto	250 631	220 266
Borgo räntekonto	1 057 022	800 782
Summa	1 318 627	1 030 601

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 172	25 220
Förutbet försäkr premier	25 712	0
Förutbet kabel-TV	2 007	1 990
Förutbet bredband	3 168	3 168
Summa	61 059	30 378

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,91 %	900 000	900 000
Summa			900 000	900 000
Varav kortfristig del			900 000	900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 900 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	210	218
Uppl kostn el	5 048	6 256
Uppl kostnad Värme	56 140	52 953
Uppl kostn räntor	4 652	6 048
Uppl kostn vatten	17 813	16 055
Uppl kostnad Sophämtning	11 292	9 975
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	121 986	121 886
Summa	243 425	239 675

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 524 875	6 524 875

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Alexander Melbi
Styrelseledamot

Colin John Eldridge
Styrelseledamot

Fredrik Meurman
Styrelseledamot

Joar Huss
Styrelseledamot

My Frankl
Styrelseledamot

Tomas Malmenby
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 10:10

DOCUMENT ID:

Sk1GkkBn-g

ENVELOPE ID:

S1xRWJkS3bx-Sk1GkkBn-g

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsgruvan, 769606-4737 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d7136ae0b6a813703fd20f78a148131500ab66b67b639c41e0c2c6a0308efb7adeb9d765548e199811c84a0f1ee48c88694729ca0ef54a6a9b7cc982db4435a0

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. My Frankl mymariafrankl@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:06 09.04.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.181.33
2. FREDRIK MEURMAN fredrik.meurman@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 08:11 10.04.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.181.16
3. THOMAS MALMENBY tomas.malmenby@me.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:27 10.04.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 31.192.201.55
4. COLIN JOHN ELDRIDGE eldridgecolin9@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:06 10.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.181.23
5. JOAR HUSS joar.huss@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:44 10.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.195.206
6. BJÖRN ALEXANDER MELBI alex_m.96@live.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:30 13.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.203.33
7. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:10 13.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.204

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsgruvan, org.nr 769606-4737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsgruvan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bergsgruvan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 09.04.2026 10:10

DOCUMENT ID:

SkJMkyBnbe

ENVELOPE ID:

SyCZ1yHhWe-SkJMkyBnbe

DOCUMENT NAME:

RB Bergsgruvan.pdf

2 pages

SHA-512:

6017ef4583c2368dc1ea380d1867b165da6f3bca6c1a7e
950367c7e41d0eb407f55d121d534578103b0fd52bc181
3b7ae04b096e7db45ffa69c3cf3c5346b94d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	13.04.2026 11:11	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	13.04.2026 11:08	Low	IP: 213.115.250.204

* 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