



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergfästet 13-11

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 13:11	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 555 kvm och 6 lokaler om 1 469 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 191 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Williams	Ordförande
Åsa Kristin Atterlöf Söderbom	Styrelseledamot
Dan Niklas Cederholm	Styrelseledamot
Elisabeth Länje	Styrelseledamot
Jonas Östergaard	Styrelseledamot
Annie Arnold	Suppleant
Johan Martin Åhlgren	Suppleant

Valberedning

Veronika Megeus och Karolina Vikingsson

Firmateckning

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

Revisorer

Hans Thomas Belfrage Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2004 ● Omläggning av tak
- 2005-2006 ● Renovering av balkonger
fasadrenovering
- 2009 ● Ombyggnad av lokal till lägenhet
- 2011 ● Omläggning av tak ovanför solarium
- 2012 ● Förbättring ventilation (lokal 180kvm)
- 2013 ● Nya radiatorventiler och termostater
- 2013-2014 ● Målning och omläggning tak
- 2014 ● Renovering Hiss
- 2014-2015 ● Relining köksstammar och avloppsstam
Gjutning av helt nytt bjälklag (golv) i garaget
- 2015 ● Förstärkning av taket i garaget och renovering ytskikt
- 2017-2018 ● Ventilation förstudie
- 2018 ● Renovering Tvättstuga
Renovering fönster i lägenheterna
- 2019 ● Byggt om garage till 2 nya lägenheter
Utbyte styrning rökgasfläktar - Utbyte

- 2020** ● Översyn av ventilation och rökgas
Öppna upp trapphuset så att tillgången till den bakre lokalen ökar
- 2022** ● Påbörja revision av underhållsplan
Åtgärda elinstallationer enligt elinventeringens protokoll delvis genomfört. Bytt elcentraler.
Renovera mur mot nedre lastplats
- 2023** ● Nya rännalsplattor för dränering av gavel mot Nordhemsgatan
Byte av garageport till träklätt dörrparti
Nya elcentraler och byte av belysningsarmaturer entré och trapphus
Renovering ventilationsaggregat befintliga ink injustering och ute tempgivarestyrning
Omläggning av asfalt mot Nordhemsgatan och Nordenskiöldsgatan
- 2024** ● Byte av belysningsarmaturer i kontor våning 2
Ny plåtdörr till piskbalkong
Nytt tätskikt piskbalkong på taket
- 2025** ● Belysningsarmaturer LED i källaren
Renoverat slänt med kullersten mot Nordhemsgatan
Målat takplåt plan 9
Altan våning 9
Nya värmerör till element våning 9
Tvättat och delvis målat takplåt plan 10

Planerade underhåll

- 2026** ● Byta takpapp inkl plåtdetaljer vån 1
Renovera simsränna ovan lokaler vån 1

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme och el	Göteborg Energi
Vatten	Göteborg Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Ny lokalhyresgäst, Erik Olsson mäklari, har tecknat hyresavtal från 1 oktober 2025.

Övriga uppgifter

Startat ombyggnad av kontor till lägenhet våning 2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 617 675	3 110 204	2 954 247	2 726 450
Resultat efter fin. poster	-905 609	361 481	-397 823	598 212
Soliditet (%)	65	66	66	66
Yttre fond	1 970 854	2 080 996	2 305 601	1 538 720
Taxeringsvärde	87 800 000	100 800 000	100 800 000	100 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	369	369	360	353
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	33,9	29,9	30,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 969	7 014	7 087	7 159
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 249	4 293	4 337	4 382
Sparande / kvm totalyta, kr	139	234	200	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	21	40	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	103	118	80	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	18	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	160	138	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	3,44	3,04	-
Räntekänslighet (%)	18,89	19,01	19,68	-

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

Intäkter under 2025 minskade på grund av 2 outhyrda lokaler där den ena var outhyrd i 9 månader och den andra som ska byggas om till lägenhet och säljas blev försenad pga grannens överklagande. Den outhyrda lokalen har ny hyresgäst från 1 oktober 2025 och därmed kommer intäkterna för lokaler 2026 att återställas till ungefär samma nivå som 2024. Den ombyggda lägenhet blir klar under våren 2026 och kommer då säljas vilket innebär att föreningen kan amortera av lån och därmed få ner räntekostnaderna samt att lägenhetens årsavgift tillkommer på intäktssidan.

På kostnadssidan har det gjorts stora underhållsarbeten, bland annat i lokalen som nämns ovan och hyrs ut till ny hyresgäst från 1 oktober 2025, som slår direkt mot resultatet. Utöver det har vi lagt om redovisningen från K2 till K3 och därmed har avskrivningarna ökat med ca 650 kkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 769 569	-	-	28 769 569
Upplåtelseavgifter	9 028 647	-	-	9 028 647
Fond, yttre underhåll	2 080 996	-226 142	116 000	1 970 854
Kapitaltillskott	-155 302	-	-	-155 302
Balanserat resultat	-3 496 495	587 623	116 000	-3 024 872
Årets resultat	361 481	-361 481	-905 609	-905 609
Eget kapital	36 588 896	0	-905 609	35 683 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 908 872
Årets resultat	-905 609
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 000
Totalt	-3 930 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	563 987
Balanseras i ny räkning	-3 366 494

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	2 617 676	3 110 204
Övriga rörelseintäkter	3	160 810	50 105
Summa rörelseintäkter		2 778 486	3 160 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 962 582	-1 557 358
Övriga externa kostnader	9	-135 276	-201 310
Personalkostnader	10	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 039 408	-392 676
Övriga rörelsekostnader	11	-38 082	0
Summa rörelsekostnader		-3 241 058	-2 217 054
RÖRELSERESULTAT		-462 572	943 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 092	40 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-451 129	-621 983
Summa finansiella poster		-443 037	-581 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-905 609	361 481
ÅRETS RESULTAT		-905 609	361 481

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	51 892 364	52 005 487
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	489 444	212 501
Summa materiella anläggningstillgångar		52 381 808	52 217 988
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 384 608	52 220 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 604	102 011
Övriga fordringar	17	1 927 108	1 230 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	57 790	56 275
Summa kortfristiga fordringar		2 075 502	1 388 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		188 768	1 839 962
Summa kassa och bank		188 768	1 839 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 264 270	3 228 733
SUMMA TILLGÅNGAR		54 648 877	55 449 521

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 138 078	36 138 078
Fond för yttre underhåll		1 970 854	2 080 996
Kapitaltillskott		1 504 836	1 504 836
Summa bundet eget kapital		39 613 768	39 723 910
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 024 872	-3 496 495
Årets resultat		-905 609	361 481
Summa ansamlad förlust		-3 930 481	-3 135 014
SUMMA EGET KAPITAL		35 683 286	36 588 896
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	17 805 525	17 991 481
Leverantörsskulder		426 878	194 975
Skatteskulder		0	27 010
Övriga kortfristiga skulder		0	16 843
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	733 188	630 316
Summa kortfristiga skulder		18 965 591	18 860 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 648 877	55 449 521

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-462 572	943 255
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 039 408	392 676
	576 836	1 335 931
Erhållen ränta	8 092	50 031
Erlagd ränta	-468 197	-657 527
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 731	728 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 967	138 955
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	307 990	526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 754	867 916
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 203 228	-166 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 203 228	-166 267
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-185 956	-185 956
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-185 956	-185 956
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 191 430	515 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 973 871	2 458 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 782 441	2 973 871

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergfästet 13-11 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, 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	1,25 %
Yttertak	4,60 - 10,00 %
Fasader	7,95 %
Balkonger	4,17 - 5,00 %
Fönster	4,17 %
Stamledningar VA	4,37 %
Stamledningar Värme	3,12 %
Ventilation	4,86 %
El	29,16 %
Hissar	29,16 %
Ombyggnation lokal	16,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	942 504	939 310
Hysesintäkter lokaler	1 177 740	1 357 030
Hysesintäkter lokaler, moms	349 574	636 134
Hysesintäkter p-plats	28 800	28 800
Hysesintäkter p-plats, moms	20 712	20 184
Deb. fastighetsskatt	70 022	72 268
Deb. fastighetsskatt, moms	17 166	43 014
Bredband	0	1 800
Bredband moms	2 400	2 400
Övriga debiterade avgifter, moms	0	196
Dröjsmålsränta	390	1 560
Pantsättningsavgift	5 865	5 730
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift, moms	147	98
Administrativ avgift	882	245
Öres- och kronutjämnning	4	2
Summa	2 617 676	3 110 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	46 140
Försäkringsersättning	0	3 965
Återbäring försäkringsbolag	6 777	0
Återvunnen moms	154 033	0
Summa	160 810	50 105

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	52 420	50 113
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 736	10 697
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 265
Städning enligt avtal	39 611	38 730
Sotning	0	18 701
Hissbesiktning	2 332	2 326
Brandskydd	0	15 442
Gemensamma utrymmen	2 815	0
Sophantering	2 058	2 794
Snöröjning/sandning	8 988	11 659
Serviceavtal	1 643	0
Serviceavtal, hissar	2 895	0
Mattvätt/Hyrmattor	20 867	19 917
Förbrukningsmaterial	1 297	3 405
Summa	146 661	177 050

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 837
Bostadsrättslägenheter	7 174	0
Hyseslokaler	0	4 449
Tvättstuga	4 513	17 864
Trapphus/port/entr	7 550	1 198
Källarutrymmen	9 452	0
Sopphantering/återvinning	6 766	0
Dörrar och lås/porttele	31 943	1 679
VVS	24 204	0
Ventilation	0	1 688
Elinstallationer	30 529	23 968
Hissar	13 078	12 694
Tak	13 073	0
Fasader	27 733	11 235
Fönster	36 779	8 229
Mark/gård/utemiljö	0	10 537
Skador/klotter/skadegörelse	8 666	3 587
Summa	221 459	101 965

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	2 540
Dörrar och lås	31 344	28 111
VVS	264 735	0
Elinstallationer	189 870	82 261
Fönster	23 475	0
Balkonger/altaner	0	113 230
Mark/gård/utemiljö	54 563	0
Summa	563 987	226 142

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 045	87 708
Uppvärmning	432 130	496 177
Vatten	101 330	87 112
Sophämtning/renhållning	42 645	34 946
Summa	640 150	705 943

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 062	38 407
Bredband	102 888	73 992
Fastighetsskatt	219 376	233 860
Summa	390 326	346 259

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 558
Tele- och datakommunikation	1 938	0
Juridiska åtgärder	0	12 124
Inkassokostnader	510	642
Revisionsarvoden extern revisor	26 517	49 701
Styrelseomkostnader	0	792
Föreningskostnader	2 781	5 158
Förvaltningsarvode enl avtal	81 024	77 641
Överlåtelsekostnad	1 996	3 947
Pantsättningskostnad	7 700	9 264
Administration	3 049	19 410
Konsultkostnader	9 759	20 074
Summa	135 276	201 310

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
Summa	65 710	65 710

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad momsomprövning	38 082	0
Summa	38 082	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	451 127	621 842
Dröjsmålsränta	2	141
Summa	451 129	621 983

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 668 654	57 668 654
Årets inköp	926 285	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 594 939	57 668 654
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 663 167	-5 270 491
Årets avskrivning	-1 039 408	-392 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 702 575	-5 663 167
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 892 364	52 005 487
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 396 623</i>	<i>12 396 623</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	41 400 000	58 800 000
Summa	87 800 000	100 800 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 618	81 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 618	81 618
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-81 618	-81 618
Utgående ackumulerad avskrivning	-81 618	-81 618
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	212 501	46 234
Årets investeringar	992 750	218 422
Omfört till Byggnad	-715 807	-52 155
Summa pågående arbeten	489 444	212 501

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	221 488	96 576
Skattefordringar	20 343	0
Momsavräkning	91 604	0
Transaktionskonto	699 490	517 528
Borgo räntekonto	894 183	616 381
Summa	1 927 108	1 230 485

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 114	0
Förutbet fast skötsel	0	4 177
Förutbet försäkr premier	29 020	27 434
Förutbet bredband	25 656	24 664
Summa	57 790	56 275

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-29	2,33 %	4 891 142	4 891 142
Nordea	2026-06-18	2,24 %	4 477 500	4 477 500
Nordea	2026-06-24	2,24 %	4 166 532	4 166 532
Nordea	2026-07-08	2,23 %	4 270 351	4 456 307
Summa			17 805 525	17 991 481
Varav kortfristig del			17 805 525	17 991 481

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 875 745 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	235	2 794
Uppl kostn el	5 124	5 500
Uppl kostnad Värme	57 325	59 305
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	25 000
Uppl kostn räntor	47 427	64 495
Uppl kostn vatten	8 605	7 048
Uppl kostnad Sophämtning	6 302	2 765
Förutbet hyror/avgifter	582 170	463 409
Summa	733 188	630 316

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 900 000	19 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Göteborg

Ann-Charlotte Williams
Ordförande

Åsa Kristin Atterlöf Söderbom
Styrelseledamot

Dan Niklas Cederholm
Styrelseledamot

Elisabeth Länje
Styrelseledamot

Jonas Östergaard
Styrelseledamot

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

Hans Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 10:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:31

DOCUMENT ID:

HkdnOdu1zg

ENVELOPE ID:

B1d2_uOyGl-HkdnOdu1zg

DOCUMENT NAME:

Brf Bergfästet 13-11, 716444-4775 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a8baad5350ff430191e893126b9b7089afc2e32366392448cffe215e360c86ab6c36e3cb24bc4aa81da313bfa81452ddf86e038c12d52b7234d992df660e8850

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. Ann-Charlotte Williams lotta@winformation.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:42 18.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.162.78
2. Åsa Kristin Atterlöf Söder bom asa.atterlof@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:59 18.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.151
3. JONAS LENNART ÖSTER GAARD jonas.ostergaard@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:54 18.05.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.198.187
4. Ann Elisabeth Länje elisabeth.lanje@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:29 19.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.56
5. Dan Niklas Cederholm niklas.cederholm.16@volvo.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 09:21 19.05.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.80.127
6. Hans Thomas Belfrage thomas.belfrage@cedra.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:25 19.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.166

* 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 Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11
Org.nr. 716444-4775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 10:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:31

DOCUMENT ID:

B1bu3u_uJzl

ENVELOPE ID:

Syl0hu0_1Gx-B1bu3u_uJzl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Bostadsrättsföreningen Bergfästet 13-11 716444-4775.pdf

2 pages

SHA-512:

50b81fe251303edd033b0ae95e1a828f2b023ffd926cb677201b3c280683ed285e5baa94968860b84fd98c6429d543fd9dc67bce3df23e2a5d3ee8a47fc2a418

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Thomas Belfrage	Signed	19.05.2026 10:26	eID	Swedish BankID
thomas.belfrage@cedra.se	Authenticated	19.05.2026 10:26	Low	IP: 185.5.20.166

* 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