# Årsredovisning 2025

## Brf Bergkanten i Liljeholmen

769630-7557

nabo

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergkanten i Liljeholmen

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**

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

# 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 2015-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-12 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 |
|---|---|---|
| Druvmusten 1 | 2016 | Stockholm |
| Vinprovaren 1 | 2017 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 335 kvm och 2 lokaler om 810 kvm. Byggnadernas totalyta är 7144 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Carina Strömberg | Ordförande |
| Nima Afrasiabi | Styrelseledamot |
| Lina Axelsson | Styrelseledamot |
| Mattias Ingesson | Styrelseledamot |
| Per Lindqvist | Styrelseledamot |
| Viktoria Färm | Suppleant |
| Emma Cesilia Sjölund-Hagman | Suppleant |
| Agnes Zetterblad | Suppleant |

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## Valberedning

Martina Kyle (sammankallande)
Anna Thenberg

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, och av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-09. Beslut om revidering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

**2022** Inpasseringssystem med porttelefoni

**2023** Förstärkt skalskydd spång och grindar

**2024** Byte av varmvattenmätare

## Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk och Teknisk förvaltare | Nabo AB |
| Fastighetsförsäkring | IF |
| Garageplatser | Green Park AB |

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har nyttjandeavtal för 63 parkeringsplatser i Bergrumsgaraget som förvaltas av Green Park AB. Avtalet gäller till 9 november 2036.

Under året har en städdag hållits, som omfattat gemensamma utrymmen utomhus, källare och soprum. Utrensning har även gjorts av kvarlämnade cyklar.

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Föreningen har i samband med uppdatering av underhållsplanen bytt redovisningsprincip, vilket innebär komponentsavskrivning istället för linjär avskrivning.

- Föreningen har begärt omprövning av moms då en stor del av totalytan avser lokaler. Skatteverket har bifallit vår omprövning och återbetalat moms för perioden 2019-2025 på 622.564kr.

- Reklamation har gjorts till JM avseende trätrallen på den gemensamma terrassen i Berghus 3 då den ruttnat. JM har meddelat att de beslutat att byta ut trätrallen utan kostnad för föreningen. Detta kommer att ske under våren 2026.

- Styrelsens policy för föreningens lån är att verka för stabilitet, långsiktighet och förutsägbarhet. Under året har ett av lånen bundits på 4 år. Detta för att få en spridning av förfallodagarna. Amortering har gjorts med 2 100 000kr (2 100 000kr), i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än enligt den ekonomiska planen.

I samband med revidering av föreningens underhållsplan beslutades att byta redovisningsprincip från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3) redan under innevarande räkenskapsår. Enligt gällande regelverk blir tillämpning av K3 obligatorisk från och med räkenskapsåret 2026.

Övergången till K3 innebär en förnyad bedömning av föreningens materiella anläggningstillgångar samt deras nyttjandeperioder, i syfte att ge en mer rättvisande bild av tillgångarnas värde och förbrukning över tid.

Den ändrade avskrivningsmodellen har medfört ökade avskrivningar under året. Resultatet efter finansiella poster uppgick därmed till -1 835 876 kr, jämfört med ett beräknat resultat om 88 255 kr enligt tidigare redovisningsprincip. Avskrivningarna har ökat med totalt 1 924 231 kr till följd av omläggningen.

### Övriga uppgifter

Under året har föreningens stadgar reviderats på grund av bla ändringar i bostadsrättslagen. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-06-12.

Föreningens lokaler

Föreningen har följande hyresgäster

Hägersten Liljeholmen stadsdelsnämnd, förskola, avtalet löper till 2028-12-31 och avser 753 kvm samt Go Figure Sverige AB där avtalet löper till 2026-05-31 och avser 57 kvm.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 9 128 832 | 9 031 777 | 8 461 186 | 7 720 285 |
| Resultat efter fin. poster | -1 835 876 | -27 354 | 256 160 | -54 332 |
| Soliditet (%) | 82 | 81 | 81 | 81 |
| Yttre fond | 2 047 947 | 1 762 187 | 1 476 427 | 1 190 667 |
| Taxeringsvärde | 315 383 000 | 342 810 000 | 342 810 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 848 | 845 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 54,9 | 59,3 | - | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 002 | 14 333 | - | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 416 | 12 710 | - | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 391 | 351 | - | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 45 | 48 | - | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 71 | 81 | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 30 | 29 | - | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 145 | 158 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,35 | 2,12 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 16,52 | 16,96 | - | - |

**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 vatten (totalt 213 239 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningens underskott för räkenskapsåret beror till största del på övergången från redovisningsprincip K2 till K3, vilket har påverkat resultatet negativt genom ökade avskrivningar.
Det är viktigt att notera att dessa avskrivningar inte är likviditetspåverkande och således inte påverkar föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 210 169 000 | - | - | 210 169 000 |
| Upplåtelseavgifter | 198 706 000 | - | - | 198 706 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 762 187 | - | 285 760 | 2 047 947 |
| Balanserat resultat | 108 775 | -27 354 | -285 760 | -204 338 |
| Årets resultat | -27 354 | 27 354 | -1 835 876 | -1 835 876 |
| **Eget kapital** | **410 718 609** | **0** | **-1 835 876** | **408 882 732** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -204 338 |
| Årets resultat | -1 835 876 |
| **Totalt** | **-2 040 215** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 285 760 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -171 704 |
| Balanseras i ny räkning | -2 154 271 |
| | **-2 040 215** |

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 | 9 128 832 | 9 031 777 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 655 809 | 714 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **9 784 642** | **9 032 491** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 097 095 | -2 981 348 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -1 780 758 | -1 596 916 |
| Personalkostnader | 10 | -148 258 | -133 544 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 455 976 | -2 531 745 |
| Övriga rörelsekostnader | | -152 108 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-9 634 195** | **-7 243 554** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **150 447** | **1 788 937** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 106 574 | 137 215 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -2 092 897 | -1 953 506 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 986 323** | **-1 816 290** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-1 835 876** | **-27 354** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 835 876** | **-27 354** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 493 461 162 | 497 892 763 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **493 461 162** | **497 892 763** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **493 461 162** | **497 892 763** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 942 194 | 66 677 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 476 562 | 1 718 395 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 325 017 | 623 877 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **2 743 773** | **2 408 949** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 3 825 769 | 3 881 029 |
| **Summa kassa och bank** | | **3 825 769** | **3 881 029** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **6 569 542** | **6 289 977** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **500 030 703** | **504 182 740** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 408 875 000 | 408 875 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 047 947 | 1 762 187 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **410 922 947** | **410 637 187** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -204 338 | 108 775 |
| Årets resultat | | -1 835 876 | -27 354 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-2 040 215** | **81 422** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **408 882 732** | **410 718 609** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 63 112 500 | 66 787 500 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **63 112 500** | **66 787 500** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 25 587 500 | 24 012 500 |
| Leverantörsskulder | | 521 388 | 544 834 |
| Skatteskulder | | 270 660 | 496 200 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 147 582 | 138 360 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 508 341 | 1 484 737 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **28 035 471** | **26 676 631** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **500 030 703** | **504 182 740** |

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **150 447** | **1 788 937** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 4 455 976 | 2 531 745 |
| | **4 606 423** | **4 320 682** |
| Erhållen ränta | 106 574 | 137 215 |
| Erlagd ränta | -2 091 893 | -1 953 506 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **2 621 104** | **2 504 391** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -735 459 | 21 812 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -217 164 | 1 057 189 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 668 480** | **3 583 392** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -24 375 | -203 035 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-24 375** | **-203 035** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -2 100 000 | -2 100 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-2 100 000** | **-2 100 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-455 895** | **1 280 357** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **5 506 195** | **4 225 838** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **5 050 301** | **5 506 195** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergkanten i Liljeholmen 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 | 0,85 % |
| Yttertak | 3,04 % |
| Fasader | 3,04 % |
| Balkonger | 2,30 % |
| Fönster | 2,30 % |
| Stamledningar VA | 2,30 % |
| Stamledningar Värme | 1,18 % |
| Styr & övervakning | 8,56 % |
| Ventilation | 8,56 % |
| El | 2,30 % |
| Hissar | 2,30 % |
| Fastighetsförbättringar | 10,00 - 20,00 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## 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 | 4 917 348 | 4 880 107 |
| Hyresintäkter, lokaler | 2 931 699 | 2 841 464 |
| Kabel-TV/Bredband | 240 240 | 240 240 |
| Övriga intäkter | 821 189 | 910 314 |
| Vatten | 218 356 | 159 652 |
| **Summa** | **9 128 832** | **9 031 777** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | -1 | 16 |
| Erhållna bidrag | 32 760 | 0 |
| Återvunnen moms | 622 564 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 486 | 698 |
| **Summa** | **655 809** | **714** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 131 588 | 93 952 |
| Besiktning och service | 266 624 | 244 369 |
| Städning | 151 898 | 170 337 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 20 588 |
| Övrigt | 75 627 | 35 358 |
| Snöskottning | 34 949 | 67 108 |
| **Summa** | **660 685** | **631 713** |

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 33 181 | 32 740 |
| Bostäder | 3 800 | 0 |
| Lokaler | 0 | 4 389 |
| Trapphus/port/entr | 3 345 | 0 |
| Soprum/miljöanläggning | 0 | 5 321 |
| Dörrar och lås/porttele | 44 975 | 58 803 |
| VA | 34 078 | 16 432 |
| Värme | 1 251 | 13 709 |
| Ventilation | 19 739 | 77 210 |
| El | 27 770 | 56 277 |
| Hissar | 7 470 | 10 231 |
| Tak | 5 060 | 880 |
| Fönster | 0 | 1 686 |
| Balkonger | 11 736 | 0 |
| Gård/markytor | 2 191 | 0 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 3 588 |
| **Summa** | **194 594** | **281 264** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Dörrar och lås | 18 125 | 0 |
| VA | 46 962 | |
| Ventilation | 61 654 | |
| Hissar | 44 963 | |
| **Summa** | **171 704** | **0** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 318 244 | 345 624 |
| Uppvärmning | 507 121 | 575 263 |
| Vatten | 211 790 | 210 163 |
| Sophämtning | 216 728 | 204 100 |
| **Summa** | **1 253 883** | **1 335 149** |

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 181 766 | 156 047 |
| Bredband | 28 735 | 21 795 |
| Bredband/Kabeltv | 250 055 | 204 660 |
| Arvode teknisk förvaltning | 107 572 | 102 620 |
| Fastighetsskatt | 248 100 | 248 100 |
| **Summa** | **816 228** | **733 222** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga förvaltningskostnader | 1 584 521 | 1 385 766 |
| Förbrukningsmaterial | 17 131 | 4 268 |
| Programvaror | 8 874 | 47 920 |
| Juridiska kostnader | 6 597 | 0 |
| Revisionsarvoden | 65 278 | 52 145 |
| Ekonomisk förvaltning | 98 358 | 106 818 |
| Kostnad momsomprövning | 152 108 | 0 |
| **Summa** | **1 932 867** | **1 596 916** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 117 600 | 105 000 |
| Sociala avgifter | 30 658 | 28 544 |
| **Summa** | **148 258** | **133 544** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 109 929 | 1 944 790 |
| Övriga räntekostnader | -17 032 | 8 716 |
| **Summa** | **2 092 897** | **1 953 506** |

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 515 299 254 | 515 096 219 |
| Årets inköp | 24 375 | 203 035 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **515 323 629** | **515 299 254** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -17 406 491 | -14 874 746 |
| Årets avskrivning | -4 455 976 | -2 531 745 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-21 862 467** | **-17 406 491** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **493 461 162** | **497 892 763** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *219 360 664* | *219 360 664* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 218 639 000 | 224 412 000 |
| Taxeringsvärde mark | 96 744 000 | 118 398 000 |
| **Summa** | **315 383 000** | **342 810 000** |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 86 285 | 86 285 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **86 285** | **86 285** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -86 285 | -86 285 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-86 285** | **-86 285** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **0** | **0** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 252 030 | 93 228 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 224 030 | 1 625 167 |
| Borgo | 502 | 0 |
| **Summa** | **1 476 562** | **1 718 395** |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 134 840 | 446 732 |
| Fastighetsskötsel | 33 612 | 32 336 |
| Städning | 35 509 | 34 160 |
| Försäkringspremier | 65 403 | 58 952 |
| Bredband | 4 788 | 4 788 |
| Förvaltning | 28 610 | 24 654 |
| Inkomsträntor | 22 255 | 22 255 |
| **Summa** | **325 017** | **623 877** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 2026-06-28 | 0,78 % | 23 487 500 | 23 487 500 |
| SEB | 2028-06-28 | 3,17 % | 23 487 500 | 23 487 500 |
| SEB | 2027-06-28 | 3,24 % | 18 237 500 | 20 337 500 |
| SEB | 2029-09-28 | 2,76 % | 23 487 500 | 23 487 500 |
| **Summa** | | | **88 700 000** | **90 800 000** |
| Varav kortfristig del | | | 25 587 500 | 24 012 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 054 | 17 716 |
| El | 23 247 | 39 224 |
| Uppvärmning | 61 733 | 61 209 |
| Vatten | 51 638 | 30 352 |
| Löner | 108 000 | 105 000 |
| Beräknade uppl. sociala avifter | 32 991 | 32 991 |
| Utgiftsräntor | 17 810 | 16 806 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 158 368 | 1 146 939 |
| Beräknat revisionsarvode | 34 500 | 34 500 |
| **Summa** | **1 508 341** | **1 484 737** |

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-06.

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

Stockholm

Carina Strömberg
Ordförande

Lina Axelsson
Styrelseledamot

Mattias Ingesson
Styrelseledamot

Nima Afrasiabi
Styrelseledamot

Per Lindqvist
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

Byhl-v7DZI-SkZngbw7vWg

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
16.02.2026 10:54

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 06.02.2026 13:39

**DOCUMENT ID:**
SkZngbw7vWg

**ENVELOPE ID:**
Byhl-v7DZl-SkZngbw7vWg

**DOCUMENT NAME:**
Brf Bergkanten i Liljeholmen, 769630-7557 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
222aba691fabf91d9f5ebb92ee4bae298cefa9e103b74210dbafbfdbca2a2cc9af887727b0bdc0642e2965ca52b7e52e0c847555c97b5f0e6e51650e6120fba6

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. NIMA AFRASIABI | Signed | 06.02.2026 15:03 | eID | Swedish BankID |
| nima.afrasiabi@bergkanten.se | Authenticated | 06.02.2026 15:02 | Low | IP: 2001:0DB8:49e5:f48e:51a0:249a:3e7a:b945 |
| 2. CARINA STRÖMBERG | Signed | 09.02.2026 17:42 | eID | Swedish BankID |
| carina.stromberg@bergkanten.se | Authenticated | 09.02.2026 17:41 | Low | IP: 78.69.182.61 |
| 3. LINA ALEXANDRA CATRINE AXELSSON | Signed | 10.02.2026 21:02 | eID | Swedish BankID |
| lina.axelsson@bergkanten.se | Authenticated | 10.02.2026 20:59 | Low | IP: 90.227.253.172 |
| 4. MATTIAS DANIEL GÖTE INGESSON | Signed | 11.02.2026 09:15 | eID | Swedish BankID |
| mattias.ingesson@bergkanten.se | Authenticated | 06.02.2026 15:19 | Low | IP: 78.77.209.144 |
| 5. PER LINDQVIST | Signed | 11.02.2026 13:41 | eID | Swedish BankID |
| per.lindqvist@bergkanten.se | Authenticated | 10.02.2026 13:45 | Low | IP: 78.73.83.10 |
| 6. Per Niclas Wärenfeldt | Signed | 16.02.2026 10:54 | eID | Swedish BankID |
| niclas.warenfeldt@borevision.se | Authenticated | 16.02.2026 10:54 | Low | IP: 158.174.108.46 |

* 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