



Välkommen till årsredovisningen för Brf Berget 12

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 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
Berget 12	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 84 bostadsrätter om totalt 4 585 kvm, 9 lokaler om 1 445 kvm samt garage om 3 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 302 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Eriksson	Ordförande
Elin Lidia Elisabeth Hunger	Styrelseledamot
Eric Arthur Winell	Styrelseledamot
Johan Robert Lundström	Styrelseledamot
Peter Marklund	Styrelseledamot
Synne Alexandra Alshus	Styrelseledamot
Per Thomas Näslund	Suppleant
Lars Fredrick Runsten Lindblad	Suppleant

Valberedning

Ersnt Brodin
Charlotte Brattin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Ljungström Extern revisor
Ing-Gun Ljungström Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2006-2007 | ● Stamrenovering
Nya elstigar
Badrumsrenovering |
| 2007 | ● Omläggning av tak |
| 2008 | ● Renovering av tvättstugor |
| 2010 | ● Nya fönster mot Dalagatan
Uppgradering av takvärme |
| 2011 | ● Nya entréer
Målning av trapphus
Installation av fibernät - 100/100 Mbit/s
Ombyggnad av lokal till lägenheter - Fyra nya lägenheter på Dalagatan 6B, -1tr |
| 2011-2012 | ● Ny värmecentral |
| 2012 | ● Injustering av värmesystem
Nytt ventilationsaggregat - För lokal 2001 och 2005 samt lgh 82-85
Målning av fönster
Nya tvättmaskiner - Två maskiner i vardera tvättstuga |
| 2017-2018 | ● Ny horisontell avloppsstam - I nedre garage |
| 2018 | ● OVK |

- 2018** ● Uppgradering av taksäkerhet
- 2018-2019** ● Fasadenovering mot innergårdarna
- 2019** ● Uppförande av balkonger mot innergårdarna
Nytt ventilationsaggregat - För lokal 2016 och 2017
- 2020** ● Nya branddörrar - I anslutning till garage och förråd
Uppgradering av fibernät - 1000/1000 Mbit/s
Rivning av gårdsbjälklag
Installation av ladd-boxar i garage - 3 aktiva och 3 förberedda för installation
Nya lokaldörrar - Säkerhetsdörrar LSC RC3
Installation av digital tvättstugebokning - Electrolux Vision
Ny garageport - Kammakargatan 70, höger port
Uppgradering av passersystem - Övergång till helt nyckelfritt system
- 2021** ● Installation av rörelsesensorer i tvättstugor, cykelrum och nedre garage - För styrning av belysning
Uppgraderat brandskydd i trapphus - Brandsläckare på varje våningsplan
Anläggning av innergårdsterrasser
Ny belysning i övre garage - LED-armaturer av lysrörstyp
Ny utomhusbelysning - Utanför garageportar
Uppdelning av elanläggningar - Hyreslokaler låg tidigare på samma anläggning som fastighetselen
Installation av varvtalsregulator till lägenhetsventilation - För lägenheter på Kammakargatan 70; lägre ljudnivå och strömförbrukning
Ny nödbelysning i utrymningstrappa från innergård - Rörelseaktiverade LED-armaturer
Ny torktumlare tvättstuga 1
Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter - Försäljning av lgh 18 och 45
Nytt kylaggregat - Betjäna lokal 2007, 2009 och 2012
Uppbyggnad av nytt gårdsbjälklag
- 2022** ● Ny belysning i trapphus - Byte till rörelseaktiverade LED-armaturer
- 2023** ● Renovering ventilation lokaler
Ny laddinfrastruktur för elbilar i medlemsgarage (18st)
- 2024** ● Byte av tvättmaskin i tvättstuga
Byte av värmeanläggning tak och stuprör
Byte av hiss 6B
Byte av brandspjäll
OVK lokaler
- 2025** ● OVK Bostäder
Besiktning av balkonger mot gata
Oljning av entréer

Planerade underhåll

- 2026** ● Oljning av Pergola
● Spolning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån amorterades med 4 Mkr under 2025. Totalt har föreningens lån amorterats med 17Mkr sedan 2021-12-31.

3 av föreningens lån har bunden ränta.

-19Mkr löper till 2028-12-31 med en ränta om 3,29%.

-18Mkr löper till 2026-12-31 med en ränta om 3,19%.

-17,5Mkr löper till 2030-06-19 med en ränta om 2,97%

Ett lån om 15,5Mkr löper med rörlig ränta per 2025-12-21 2,15%

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året.

Av föreningens totalyta avser ca 5 000 kvm lokaler och garage som hyrs ut till externa hyresgäster. Under 2025 uppgick intäkterna från externa hyresgäster till mer än 60% av föreningens totala intäkter. Belåningen per boyta kan därför ge en missvisande bild jämfört med föreningar som inte har externa hyresintäkter.

Belåning per totalyta ger därför ett bättre mått på föreningens skuldsättning.

Skuldsättningen per bostadsrättsyta uppgår till 15 391 kr/kvm.

Skuldsättningen per totalyta uppgår till 7 525 kr/kvm.

Föreningen höjde avgifterna i oktober 2022. Ingen avgiftshöjning är planerat för 2026. Föreningens likviditet är god. Medel för samtliga underhållsåtgärder för 2026 finns avsatta på konto. Föreningens bankkonton redovisas under övriga fordringar.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat avseende teknisk förvaltning med start januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 468 189	10 076 901	10 155 431	7 099 051
Resultat efter fin. poster	3 092 897	652 579	2 135 509	2 033 962
Soliditet (%)	55	53	52	50
Yttre fond	2 648 055	2 706 449	1 723 732	1 060 200
Taxeringsvärde	355 000 000	353 400 000	353 400 000	353 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	655	654	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,4	29,5	29,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 391	16 271	16 931	17 590
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 525	7 439	7 740	8 042
Sparande / kvm totalyta, kr	439	285	327	349
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	33	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	114	89	79
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	14	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	168	136	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,75	3,80	-
Räntekänslighet (%)	23,53	24,84	25,88	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 615 351	-	-	92 615 351
Upplåtelseavgifter	18 469 767	-	-	18 469 767
Fond, yttre underhåll	2 706 449	-1 123 394	1 065 000	2 648 055
Kapitaltillskott	5 563 932	-	-	5 563 932
Balanserat resultat	-33 866 503	1 775 973	-1 065 000	-33 155 529
Årets resultat	652 579	-652 579	3 092 897	3 092 897
Eget kapital	86 141 576	0	3 092 897	89 234 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-32 090 529
Årets resultat	3 092 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 065 000
Totalt	-30 062 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	242 135
Balanseras i ny räkning	-29 820 497

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	10 468 188	10 076 901
Övriga rörelseintäkter	3	400 845	6 300
Summa rörelseintäkter		10 869 033	10 083 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 530 373	-4 612 223
Övriga externa kostnader	9	-470 715	-471 811
Personalkostnader	10	-460 063	-471 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 124	-1 062 701
Övriga rörelsekostnader		-81 022	0
Summa rörelsekostnader		-5 615 298	-6 617 855
RÖRELSERESULTAT		5 253 736	3 465 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 072	20 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 186 910	-2 833 551
Summa finansiella poster		-2 160 839	-2 812 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 092 897	652 579
ÅRETS RESULTAT		3 092 897	652 579

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	156 444 756	157 483 944
Maskiner och inventarier	13	216 868	250 804
Pågående projekt	14	5 857	5 857
Summa materiella anläggningstillgångar		156 667 482	157 740 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 667 482	157 740 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		826 273	677 307
Övriga fordringar	15	4 603 073	4 387 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	123 941	139 482
Summa kortfristiga fordringar		5 553 287	5 204 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 553 287	5 204 338
SUMMA TILLGÅNGAR		162 220 769	162 944 944

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 649 050	116 649 050
Fond för yttre underhåll		2 648 055	2 706 449
Summa bundet eget kapital		119 297 105	119 355 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 155 529	-33 866 503
Årets resultat		3 092 897	652 579
Summa fritt eget kapital		-30 062 632	-33 213 923
SUMMA EGET KAPITAL		89 234 473	86 141 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 500 000	37 000 000
Summa långfristiga skulder		36 500 000	37 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 500 000	37 000 000
Leverantörsskulder		400 373	350 019
Skatteskulder		71 986	126 487
Övriga kortfristiga skulder		913 010	611 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 600 927	1 715 752
Summa kortfristiga skulder		36 486 296	39 803 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 220 769	162 944 944

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 253 736	3 465 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 073 124	1 062 701
	6 326 860	4 528 047
Erhållen ränta	26 072	20 784
Erlagd ränta	-2 188 186	-2 825 071
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 164 745	1 723 760
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 196	-586 586
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	184 204	328 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 334 753	1 466 011
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	68 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	68 479
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 000 000	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	334 753	-1 465 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 227 145	5 692 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 561 898	4 227 145

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Berget 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 2,03 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 778 744	2 778 744
Hysesintäkter bostäder	42 900	42 900
Hysesintäkter lokaler	1 915 292	1 828 212
Hysesintäkter lokaler, moms	4 455 459	4 288 673
Hysesintäkter garage	637 849	508 613
Hysesintäkter garage, moms	73 500	138 000
Hysesintäkter p-plats	6 600	30 000
Hysesintäkter förråd	19 700	25 200
Hysesintäkter förråd, moms	13 000	12 000
Deb. fastighetsskatt	71 512	50 196
Deb. fastighetsskatt, moms	269 683	150 049
Bredband	196 800	196 800
Bredband moms	2 080	1 920
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-84 000	-15 000
El, moms	3 000	3 000
Elintäkter laddstolpe	13 432	0
Avfallshantering, moms	3 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 400	0
Dröjsmålsränta	6 508	3 053
Pantsättningsavgift	12 348	8 547
Överlåtelseavgift	24 953	12 897
Administrativ avgift, moms	735	392
Administrativ avgift	2 695	1 078
Andrahandsuthyrning	0	2 392
Vidarefakturerade kostnader	0	5 444
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	3 791
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	10 468 188	10 076 901

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 900	6 300
Övriga intäkter	-23 167	0
Återvunnen moms	405 112	0
Summa	400 845	6 300

Övriga intäkter avser justering från 2023.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 589	30 109
Larm och bevakning	2 315	12 428
Städning enligt avtal	100 886	90 602
Besiktningar	9 958	0
Hissbesiktning	6 723	5 698
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	44 086
Brandskydd	60 992	37 344
Gårdkostnader	5 610	2 884
Gemensamma utrymmen	0	1 383
Garage/parkering	3 944	0
Snöröjning/sandning	12 031	11 953
Serviceavtal	30 907	26 659
Serviceavtal, hissar	13 917	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 211	7 420
Förbrukningsmaterial	965	6 639
Summa	262 049	277 205

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 996	0
Tvättstuga	12 713	8 702
Trapphus/port/entr	0	7 066
Sophantering/återvinning	3 425	0
Dörrar och lås/porttele	26 901	46 109
VVS	10 569	7 653
Ventilation	68 191	146 469
Elinstallationer	4 251	20 285
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 619
Hissar	75 179	121 860
Fasader	0	27 728
Fönster	35 279	0
Garage/parkering	40 578	15 152
Vattenskada	0	42 043
Skador/klotter/skadegörelse	6 341	11 581
Summa	285 423	459 268

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	18 160	0
Värmeanläggning	0	335 605
Ventilation	202 749	139 199
Hiss	0	648 590
Fönster	21 226	0
Summa	242 135	1 123 394

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	341 793	337 501
Uppvärmning	979 602	1 136 104
Vatten	195 067	202 150
Sophämtning/renhållning	208 606	212 124
Grovsopor	5 186	0
Summa	1 730 253	1 887 879

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	179 290	115 672
Kabel-TV	28 953	21 654
Bredband	65 730	64 601
Fastighetsskatt	736 540	662 550
Summa	1 010 513	864 476

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 335	179
Juridiska åtgärder	-378	33 339
Inkassokostnader	5 738	11 765
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	25 240	0
Förvaltningskostnader	-4	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 624	10 802
Styrelseomkostnader	744	0
Fritids och trivselkostnader	365	0
Föreningskostnader	7 034	488
Förvaltningsarvode enl avtal	246 012	240 016
Överlåtelsekostnad	23 520	14 331
Pantsättningskostnad	12 936	7 890
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 826
Administration	32 661	19 453
Konsultkostnader	92 592	118 723
Bostadsrätterna Sverige	7 770	0
Föreningsavgifter	525	0
Summa	470 715	471 811

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	350 717	359 050
Arbetsgivaravgifter	109 346	112 070
Summa	460 063	471 120

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 187 229	2 833 153
Dröjsmålsränta	62	17
Kostnadsränta skatter och avgifter	-381	381
Summa	2 186 910	2 833 551

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 427 537	177 427 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 427 537	177 427 537
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 943 593	-18 904 405
Årets avskrivning	-1 039 188	-1 039 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 982 781	-19 943 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 444 756	157 483 944
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 695 109</i>	<i>84 695 109</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	190 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark	165 000 000	182 400 000
Summa	355 000 000	353 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	495 958	221 641
Årets inköp	0	274 317
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	495 958	495 958
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-245 154	-221 641
Årets avskrivning	-33 936	-23 513
Utgående ackumulerad avskrivning	-279 090	-245 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 868	250 804

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	5 857	0
Årets investeringar	0	5 857
Färdigställt under året	0	0
Summa pågående arbeten	5 857	5 857

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 175	159 797
Övriga kortfristiga fordringar	0	607
Transaktionskonto	3 503 507	3 156 845
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 603 073	4 387 549

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 021	22 169
Förutbet städ	8 384	33 813
Förutbet försäkr premier	60 725	57 834
Förutbet kabel-TV	7 275	7 329
Förutbet bredband	11 536	18 337
Summa	123 941	139 482

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-12-21	3,29 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,19 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	Rörligt	2,15 %	15 500 000	17 500 000
Swedbank	2030-06-19	2,97 %	17 500 000	17 500 000
Swedbank	Lånet löst	0,00 %	-	2 000 000
Summa			70 000 000	74 000 000
Varav kortfristig del			33 500 000	37 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	23 540	84 466
Uppl kostn el	30 674	29 187
Uppl kostnad Värme	130 394	130 046
Uppl kostn räntor	17 223	18 499
Uppl kostn vatten	32 672	29 745
Uppl kostnad Sophämtning	20 065	18 022
Förutbet hyror/avgifter	1 346 359	1 405 787
Summa	1 600 927	1 715 752

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Elin Lidia Elisabeth Hunger
Styrelseledamot

Eric Arthur Winell
Styrelseledamot

Johan Robert Lundström
Styrelseledamot

Marcus Eriksson
Ordförande

Peter Marklund
Styrelseledamot

Synne Alexandra Alshus
Styrelseledamot

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

Lars Ljungström
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 07:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 10:39

DOCUMENT ID:

SJPUXXA3Wx

ENVELOPE ID:

H1UUg7Cnbe-SJPUXXA3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Berget 12, 769606-1758 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

998d1446e7472c78d6021a1cc3304897207a8f10032a5
0a8a98225c7ee75c0610218df95eb357bb9b3f6e760ae7
8ac5ba7744376a6798d62bacee986d6765e78

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. Lars Peter Marklund peter@berget12.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:55 16.04.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.163.27
2. JOHAN ROBERT LUNDST RÖM johan@berget12.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 07:58 22.04.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.13.100
3. PÄR MARCUS ERIKSSON marcus@berget12.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:06 22.04.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.193
4. Eric Arthur Winell ericwinell@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:38 26.04.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.92.60
5. Synne Alexandra Alshus synne.alshus@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:13 03.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.53
6. Elin Lidia Elisabeth Hunge r-Carlson elin@berget12.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:26 04.05.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.92.113
7. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:10 05.05.2026 07:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.220

* 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 Berget 12
org nr 769606-1758

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Berget 12 för 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Berget 12:s finansiella
ställning per den 31 december 2025.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den tidigare ansamlade förlusten enligt
förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen
ansvarsfrihet för räkenskapsåret.*

Revisionen avslutades 2026-04-16

Storlien 2026-

Lars Ljungström



B1Ule702-g-BJZvUxXRh-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 07:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.04.2026 10:39

DOCUMENT ID:

BJZvUxXRh-I

ENVELOPE ID:

B1Ule702-g-BJZvUxXRh-I

DOCUMENT NAME:

Berget 12 2025 rev.pdf

1 page

SHA-512:

e6d630d02029fdaaf7b3cbe703e65594585e169118f194
d4173b72fa6efe3130291281cbf8f6466cde072dd09461d
0650d390beb70cf9fe7b101a566777a907b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	05.05.2026 07:11	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	05.05.2026 07:10	Low	IP: 94.234.86.220

* 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