

Årsredovisning 2025

Brf Bergsfallet i Jättesten

769637-9309



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsfallet i Jättesten

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
Upplysning vid förlust	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. 19

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-24 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:

Göteborg Biskopsgården 5:5

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 5 456 kvm och 2 lokaler om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 580 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Schöning	Ordförande
Hariz Dedic	Styrelseledamot
Eliza Anna Kizowska	Styrelseledamot
Kamil Slys	Styrelseledamot
Patryk Maciejewski	Styrelseledamot
Katarina Odström Lindgren	Suppleant
Ravikiran Garimella	Suppleant

Valberedning

Paula Costa
Ola Ståhlberg
Jagadish Kakumani

Firmateckning

Minst två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-21. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-21. Beslut om ordningsregler.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

- 2027 ● Översyn hissar
- 2028 ● Byte av termostatventiler och Rengöring ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Automatisk brandlarm	Räddningstjänsten Storgöteborg
Avläsning av elförbrukning lägenheter och lokaler	IMD Sverige AB
Avläsning av förbrukning varmvatten	Infometric
Besiktning hissar, garageportar, säkerhetslina och sele	DEKRA Industrial AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El underhåll och service	Nihlen Elmontage
Elhandel	Enkla Elbolaget
Elnät bolag	Göteborg Energi Nät
Fastighetsförsäkring med bostadsrätt tilläggsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Inglasning av balkonger	Alnova balkongsystem
Internet, TV och fast telefoni	Telenor Sverige AB
Internet, TV och fast telefoni	Telia AB
Jourttjänst	Låsinväst Svenska AB
Laddning elbilar och laddhybrider	Charge Node
Lås och dörrautomatik	Great Security
Övervakning Miljörum	Övervakningsbutiken On Nät GBG AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park AB
Porttelefon	Sectec AB
Service jonisatorer	SopHia Miljösystem
Service och förbättringar av styrsystemet	Nordomatic
Service och jour för hissar	Schindler Hiss
Service ventilationsaggregat	VK Inneklimat AB
Systematisk brandskyddsarbete	GBG brand
Taktvätt	Errixon takvård AB
Tömning av avfalls kärl och farligt avfall	Pre Zero AB
Tömning och rengöring av avduntningskanalen	Swoosh
Trappor och gemensamma utrymme städning	DM Städ
Tvätt avfallskärl och Miljörummets golv	Kärلتvätt Sverige AB
Uthyrning av hjärtstartare	HLR Hjälpen Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen började förvaltningsåret med helt nytt sätt att förvalta. Vår nya ekonomiska förvaltare Nabo Group AB har tagit över från SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB mycket lätt och vi är nöjda med deras arbete. Vi började själva utföra teknisk förvaltning inklusive hantering av köer för våra parkeringsplatser och avtalsskrivningar vid uthyrning av dem. Detta krävde en del arbete såsom att en del medlemmar blev anställda av föreningen. Föreningen har lagt en hel del arbete på att säkerställa att behålla Miljöcertifikat Silver. Förvaltningsrutinen ställer höga krav på användning, service och underhåll. Alla anställda gör jättebra arbete för att säkerställa övervakning av all teknik och användning av gemensamma utrymme. Dessutom det är vi som snöröjer runt vårt hus. Förutom det arbete har vi avtal med företag för regelbundna service och eventuella reparationer.

Det har gått ytterligare ett år där vi fortfarande hade garanti på entreprenaden. Samarbete med totalentreprenören Hedin Construction AB kan anses som mycket bra med undantag för rörläggeri installatören.

Under året har föreningen förbättrat säkerheten för medlemmarnas cyklar i cykelskjulet genom montage av låsta grindar. Vi har utfört tvätt av stenplattor, avslutat projekt med batterilager, upphandlat en ny internetleverantör med bättre kvalitet och lägre pris, skaffat sortering av farligt avfall, förbättrat säkerheten på arbete på taket, förbättrat IT säkerheten genom anskaffning och installation av brandvägg, avslutat projekt med övergång till gemensam el med IMD, installerat ett nytt system för porttelefon, glasat in 15 balkonger varav två har införskaffat tak.

Allt detta och ändring av föreningens stadgar och ordnings- och trivselregler var mycket viktigt för att genomföra förvaltningen av föreningens egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har höjt årsavgifterna med 11% eftersom alla leverantörer har index ändrat sina priser. Oavsett att vi sparade på elförbrukning, bytte ekonomisk förvaltare och började med teknisk självförvaltning var vi tvungna höja årsavgifter och hyror. Det är mest omvärldens förändringar som påverkar föreningens ekonomi. Det var hög inflation under 2024 och prisbasbeloppet ändras kraftigt och det påverkar våra avtalskostnader.

Föreningen amorterar sina lån och sparar i en fond för framtida underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Under förvaltningsåret har föreningen fortsatt med att hitta nya leverantörer och minska kostnader. Nya avtal har upprättats med Great Security AB om service av dörrautomatik, Alnova Balkongsystem AB för inglasning av balkonger och underhåll, Nihlen Elmontage AB för underhåll och service av elektriska installationer, Telenor Sverige AB för leverans av gruppanslutning och TV och internetjänster, IMD Sverige AB för avläsning av elförbrukning och skapa underlag för fakturering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 323 484	4 811 794	4 427 103	2 023 652
Resultat efter fin. poster	-1 667 870	-2 463 932	-2 057 313	-843 895
Soliditet (%)	75	75	77	70
Yttre fond	442 941	442 941	275 541	108 141
Taxeringsvärde	110 411 000	113 487 000	113 487 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	724	694	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,0	68,3	82,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 602	12 846	11 813	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 322	12 561	11 551	11 668
Sparande / kvm totalyta, kr	262	28	85	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	101	103	114	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	45	48	8
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	148	161	29
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,17	2,63	-
Räntekänslighet (%)	15,48	17,73	17,03	-

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 el och vatten (totalt 189 675 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Under 2025 har föreningen avslutat ett antal projekt och framöver kommer gjorda investeringar att förbättra föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	217 615 000	-	-	217 615 000
Fond, yttre underhåll	442 941	-	-	442 941
Balanserat resultat	-3 236 008	-2 463 932	-	-5 699 940
Årets resultat	-2 463 932	2 463 932	-1 667 870	-1 667 870
Eget kapital	212 358 001	0	-1 667 870	210 690 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 699 940
Årets resultat	-1 667 870
Totalt	-7 367 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-522 157
Balanseras i ny räkning	-7 013 053
	-7 367 810

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	5 323 484	4 811 794
Övriga rörelseintäkter	3	372 454	974 202
Summa rörelseintäkter		5 695 937	5 785 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 328 376	-2 943 567
Övriga externa kostnader	9	-318 271	-525 525
Personalkostnader	10	-116 981	-126 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 610 168	-2 531 748
Summa rörelsekostnader		-5 373 797	-6 126 937
RÖRELSERESULTAT		322 141	-340 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 331	16 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 042 841	-2 139 530
Summa finansiella poster		-2 000 510	-2 122 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 678 370	-2 463 932
Skatt		10 500	0
ÅRETS RESULTAT		-1 667 870	-2 463 932

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	274 143 862	276 675 610
Maskiner och inventarier	13	5 062 969	0
Pågående projekt	14	0	4 906 275
Summa materiella anläggningstillgångar		279 206 831	281 581 885
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		279 206 831	281 581 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 374	3 762
Övriga fordringar	15	739 750	1 233 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	328 977	296 773
Summa kortfristiga fordringar		1 087 101	1 534 167
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	225 320	444 000
Summa kortfristiga placeringar		225 320	444 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		60 000	60 000
Summa kassa och bank		60 000	60 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 372 421	2 038 167
SUMMA TILLGÅNGAR		280 579 253	283 620 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 615 000	217 615 000
Fond för yttre underhåll		442 941	442 941
Summa bundet eget kapital		218 057 941	218 057 941
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 699 940	-3 236 008
Årets resultat		-1 667 870	-2 463 932
Summa ansamlad förlust		-7 367 810	-5 699 940
SUMMA EGET KAPITAL		210 690 131	212 358 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	46 592 740	68 756 790
Summa långfristiga skulder		46 592 740	68 756 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 164 050	1 332 680
Leverantörsskulder		176 533	385 104
Skatteskulder		165 228	25 740
Övriga kortfristiga skulder		154 132	139 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	636 439	622 118
Summa kortfristiga skulder		23 296 382	2 505 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 579 253	283 620 052

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 141	-340 941
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 610 168	2 531 748
Omklassificering	-339 114	0
	2 593 195	2 190 807
Erhållen ränta	42 331	16 540
Erlagd ränta	-2 043 437	-2 165 566
Betald inkomstskatt	10 500	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	602 589	41 780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	314 424	-61 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-223 569	70 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693 444	50 935
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-354 089	-4 906 275
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	118 975	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-240 000	-168 000
Avyttring av finansiella tillgångar	458 680	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 434	-5 074 275
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 800 000
Amortering av lån	-1 332 680	-1 162 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 332 680	5 637 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	-655 670	613 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 264 758	650 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	609 087	1 264 758

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsfallet i Jättesten 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.

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	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Balkonger	1,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 036 656	3 634 660
Hysesintäkter lokaler, moms	159 055	176 715
Hysesintäkter, garage	465 300	415 200
Hysesintäkter, p-platser	72 000	61 705
Deb. fastighetsskatt, moms	11 821	6 804
Intäkter kabel-TV	215 064	215 064
Intäcksreduktion	-2 327	0
Rabatter p-platser/garage	0	-200
Övriga intäkter	14 369	30 996
Varmvatten, moms	159 547	95 678
El	0	1 080
El, moms	125 438	2 784
Elintäkter laddstolpe	0	10 356
Elintäkter laddstolpe, moms	16 536	5 556
Uppvärmning	0	3 564
Uppvärmning, moms	9 833	6 696
Serviceavgifter, moms	0	14 000
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	240
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	90 373
Påminnelseavgift	0	180
Pantsättningsavgift	0	9 168
Överlåtelseavgift	0	12 490
Administrativ avgift	11 238	294
Andrahandsuthyrning	28 954	18 390
Summa	5 323 484	4 811 794

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	0
Övriga intäkter	1 836	28 600
Försäkringsersättning	174 062	943 884
Återbäring försäkringsbolag	4 679	1 718
Övriga intäkter, moms	12 168	0
Projektintäkter	179 707	0
Summa	372 454	974 202

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	40 993	8 130
Fastighetsskötsel	0	4 124
Städning	132 166	0
Övrigt	2 982	0
Besiktningar	13 028	44 840
Brandskydd	69 018	310 967
Besiktning och service	23 074	0
Övriga serviceavtal	9 917	19 877
Gemensamma utrymmen	0	19 849
Snöskottning	0	32 504
Övriga köpta tjänster	31 023	16 178
Förbrukningsmaterial	8 696	531
Summa	330 896	457 001

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	10 995
Lokaler	0	35 413
Soprum/miljöanläggning	0	44 869
Dörrar och lås/porttele	15 111	94 675
VA	9 500	4 056
Värme	0	118 132
Ventilation	43 262	15 614
El	166 080	93 801
Hissar	20 659	448 870
Fasader	17 813	813
Gård/markytor	32 977	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	220 198
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	42 329
Summa	305 403	1 129 766

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	62 656	0
El	229 751	0
Tak	0	45 229
Gård/markytor	0	42 618
Summa	292 407	87 847

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	561 611	572 527
Vatten	238 516	252 946
Sophämtning	184 335	129 577
Summa	984 462	955 050

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 053	65 999
Kabel-TV	86 720	0
Bredband	108 578	235 034
Fastighetsskatt	162 858	12 870
Summa	415 209	313 903

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	213 083	103 572
Förbrukningsmaterial	13 660	20 287
Juridiska kostnader	0	13 086
Revisionsarvoden	21 228	27 378
Ekonomisk förvaltning	70 300	361 203
Summa	318 271	525 525

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	41 800	96 000
Löner, arbetare	47 065	0
Sociala avgifter	28 116	30 097
Summa	116 981	126 097

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 042 841	2 133 830
Övriga räntekostnader	0	5 700
Summa	2 042 841	2 139 530

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	282 583 001	282 583 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	282 583 001	282 583 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 907 391	-3 375 643
Årets avskrivning	-2 531 748	-2 531 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 439 139	-5 907 391
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	274 143 862	276 675 610
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 554 502</i>	<i>110 554 502</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 033 000	97 124 000
Taxeringsvärde mark	12 378 000	16 363 000
Summa	110 411 000	113 487 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Investering	5 141 389	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 141 389	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-78 420	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 420	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 062 969	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 906 275	0
Årets investeringar	6 686 851	9 016 311
Omfört till Byggnad	-11 593 126	-4 110 036
Summa pågående arbeten	0	4 906 275

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 748	19 728
Skattefordringar	0	9 146
Klientmedel	0	339 114
Transaktionskonto fg förvaltare	0	481 245
Borgo räntekonto	1 095	384 400
Nabo Klientmedelskonto	547 993	0
Redovisningskonto moms	183 915	0
Summa	739 750	1 233 632

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	181 312	42 378
Försäkringspremier	53 803	26 379
Kabel-TV	17 344	0
Bredband	60 893	39 143
Förvaltning	15 625	0
Upplupna intäkter	0	188 873
Summa	328 977	296 773

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken fond, Multi Asset 75	225 320	444 000
Summa	225 320	444 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-06-01	3,40 %	21 048 930	21 266 490
Stadshypotek	2026-09-01	2,60 %	21 048 930	21 266 490
Stadshypotek	2029-03-01	3,39 %	5 610 000	6 290 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,68 %	21 048 930	21 266 490
Summa			68 756 790	70 089 470
Varav kortfristig del			22 164 050	1 332 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 093 390 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 227	61 093
El	80 071	39 087
Beräknat revisionsarvode	12 500	35 000
Utgiftsräntor	57 651	58 247
Vatten	26 382	22 923
Löner	0	48 300
Sociala avgifter	0	14 973
Förutbet hyror/avgifter	446 608	342 495
Summa	636 439	622 118

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 198 000	71 198 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Året 2026 började med stor smäll på ekonomin så att vi var tvungna att ta en del av de sparade medel. Januari 2026 gick sönder en av våra 3 bergvärmepumpar. Själva reparation täcktes av garantin men under januari och februari 2026 var utetemperaturer låga och med en trasig pump systemet använde mycket varmvattenberedare och elpanna. Detta resulterade med hög elförbrukning. Samtidigt var priser på el oerhört höga och med regeringens svaga hjälp med el stöd betalade vi höga elräkningar. Nu är all teknik i sin fulla bruk och vi har installerat en ny maskin som kommer att hämta värme från omgivningen (spillvärme från batterierna och bergvärmens pumpar) och värma tappvarmvatten. Detta innebär att våra bergvärmepumpar och hål kommer att vila under somrarna och på detta sätt förlänga deras livslängd väsentligt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Göteborg

Emma Schöning
Ordförande

Eliza Anna Kizowska
Styrelseledamot

Hariz Dedic
Styrelseledamot

Kamil Slys
Styrelseledamot

Patryk Maciejewski
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 09:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 14:21

DOCUMENT ID:

r1R4Dmi1Gg

ENVELOPE ID:

Sy6VP7syfx-r1R4Dmi1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf Bergsfallet i Jättesten, 769637-9309 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

b4f994ffa597dcb4e7adbb28dcc401af482313a31b492a1886b852a924670be5fc1bd588d54269e04f742dafa8e91fc728f08dedd8e1524b162a86cf15b98da6

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. Hariz Dedic hariz.dedic@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:28 20.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.242.138
2. KAMIL SLYS kamil.slys@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:49 20.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.70
3. ELIZA ANNA KIZOWSKA eliza.kizowska@icloud.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:03 20.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.7.253
4. Emma Marie-Louise Schöning emma.schoning@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:40 20.05.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.37.158
5. PATRYK MACIEJEWSKI maciejewski.patryk.gdynia@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 21:40 21.05.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.244.188
6. Sara Ryfors sara.ryfors@azets.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 09:27 22.05.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.89

* 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 Bergsfallet i Jättesten, org.nr 769637–9309.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergsfallet i Jättesten för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergsfallet i Jättesten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 09:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 14:21

DOCUMENT ID:

r1GAVvmiyfg

ENVELOPE ID:

Bkea4D7ikMx-r1GAVvmiyfg

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Brf Bergsfallet i Jättesten.pdf

2 pages

SHA-512:

c7c5b2e2623e5526822460aa6afc7f282c186ff29489291
40f41aeaef4256174336623103157b04721add29698a8c
4f0ec6c31697db3bce0f7d17503f1278137

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ryfors	Signed	22.05.2026 09:27	eID	Swedish BankID
sara.ryfors@azets.com	Authenticated	22.05.2026 09:26	Low	IP: 208.56.29.89

* 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