

Årsredovisning 2025

Brf Bergsmarken 3

716411-7231



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsmarken 3

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsmarken 3	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 994 kvm och 1 lokal om 35 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sophie Pier Federici De Sigestro	Ordförande
Jakob Pontén	Sekreterare
Mattia Bartolini	Kassör
Fredrik Glassel	Suppleant
Karin Lindbäck	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Relining av VVS-stammar
- 2010 ● Renovering av fönster
- 2012 ● Renovering av tvättstugan
- 2013-2014 ● Byte av stamventiler och elementvred
- 2014 ● Renovering av taket
- 2016 ● Installation av Säkerhetsdörrar
Nya koddosor till ytterdörrar
Nytt expansionskärl för uppvärmning
- 2017 ● Ny tryckstegringspump
Ny VVS-pump
- 2019 ● Fasad- Fönster- och Balkongrenovering
- 2022 ● Omläggning av plattor vid entrén och plattläggning under sopkärl
- 2023 ● Installation av Fjärrvärmecentral

Planerade underhåll

- 2026 ● Reparation garagepelare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio AB
El	Fortum Markets AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Juridiskt rådgivande	Bostadsrätterna
KabelTV och bredband	Tele2
Lån	Handelsbanken
Städning	Städexperten JoJo
Vatten och avfallshantering	Stockholm vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari 2025 beslutade styrelsen att införa amortering av föreningens banklån motsvarande 0,5 procent. Amorteringen avseende 2025 kommer att genomföras först under 2026. Föreningen fortsätter samtidigt amortering/återbetalning av den nyligen installerade värmeanläggningen med cirka 100 000 kr per år fram till 2028.

Under året upptäcktes även äldre administrativa fel (daterade för många år sedan) som påverkat aviseringen till medlemmar. Vissa medlemmar har under en längre tid betalat för låg avgift (upp till 84 kr per månad), medan fyra medlemmar har betalat för hög avgift (upp till 175 kr per månad). Aviseringen har korrigerats. Tre av de fyra berörda medlemmarna får en månadsvis kreditering (en medlem har avstått), fördelad över 10 månader och avräknad mot månadsavgiften från november 2025 till och med augusti 2026. Den totala krediteringen uppgår till cirka 41 000 kr.

Styrelsen har genomfört en genomgripande genomlysning av föreningens ekonomi och beslutat om en avgiftshöjning om 20 procent från februari 2026.

Hysesavtalet för parkeringsplatsen kopplat till lokalen har omförhandlats i nivå med marknadsmässiga villkor.

Föreningen har under året erhållit en försäkringsersättning om cirka 90 000 kr för att täcka juridiska kostnader i en tvist med en leverantör; tvisten har avslutats till föreningens fördel.

Styrelsen har också enats om en trappad räntebindningsstrategi där cirka 90 procent av lånen binds i lika delar på 2, 3, 4 och 5 år, medan cirka 10 procent lämnas rörligt (90 dagar).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 112 366	1 041 937	944 068	873 352
Resultat efter fin. poster	-11 505	-178 985	-129 759	-237 879
Soliditet (%)	65	65	66	67
Yttre fond	465 785	348 860	231 935	235 935
Taxeringsvärde	39 582 000	38 975 000	38 975 000	38 975 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	925	833	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,2	88,2	84,0	88,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 011	10 021	10 031	9 589
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 469	8 477	8 486	9 263
Sparande / kvm totalyta, kr	56	-86	-43	-36
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	71	132
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	228	202	268	260
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	30	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	315	276	369	423
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	3,02	1,72	1,39
Räntekänslighet (%)	10,15	10,84	12,04	12,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Bostadsrättsyta - Ytan är justerad från 998 kvm till 994 kvm. Justeringen gjordes år 2025 och åren bakåt.

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

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade taxebundna och driftsrelaterade kostnader, vilka har överstigit effekten av både sänkta räntekostnader och höjda avgifter. Ett beslut har därför fattats om att höja avgifterna med 20 % från och med februari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 545 990	-	-	3 545 990
Upplåtelseavgifter	172 341	-	-	172 341
Fond, yttre underhåll	348 860	-	116 925	465 785
Uppskrivningsfond	24 599 445	-	-	24 599 445
Balanserat resultat	-9 199 703	-178 985	-116 925	-9 495 613
Årets resultat	-178 985	178 985	-11 505	-11 505
Eget kapital	19 287 948	0	-11 505	19 276 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 495 613
Årets resultat	-11 505
Totalt	-9 507 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	118 746
Balanseras i ny räkning	-9 625 864
	-9 507 118

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 112 366	1 041 937
Övriga rörelseintäkter	3	95 500	3
Summa rörelseintäkter		1 207 866	1 041 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-711 624	-668 163
Övriga externa kostnader	8	-169 474	-132 691
Personalkostnader	9	-26 706	-47 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 616	-77 655
Summa rörelsekostnader		-985 419	-926 087
RÖRELSERESULTAT		222 447	115 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	5 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 467	-300 597
Summa finansiella poster		-233 952	-294 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 505	-178 985
ÅRETS RESULTAT		-11 505	-178 985

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	28 886 212	28 963 828
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 886 212	28 963 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 886 212	28 963 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 677	3 667
Övriga fordringar	13	59 148	57 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 580	43 652
Summa kortfristiga fordringar		115 405	104 829
Kassa och bank			
Kassa och bank		519 019	460 310
Summa kassa och bank		519 019	460 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		634 424	565 139
SUMMA TILLGÅNGAR		29 520 636	29 528 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 718 331	3 718 331
Uppskrivningsfond		24 599 445	24 599 445
Fond för yttre underhåll		465 785	348 860
Summa bundet eget kapital		28 783 561	28 666 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 495 613	-9 199 703
Årets resultat		-11 505	-178 985
Summa fritt eget kapital		-9 507 118	-9 378 688
SUMMA EGET KAPITAL		19 276 443	19 287 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 152 000	2 903 870
Summa långfristiga skulder		6 152 000	2 903 870
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 798 745	7 056 750
Leverantörsskulder		75 150	55 188
Skatteskulder		1 193	4 387
Övriga kortfristiga skulder		16 670	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	200 435	202 398
Summa kortfristiga skulder		4 092 193	7 337 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 520 636	29 528 967

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 447	115 853
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	77 616	77 655
	300 063	193 508
Erhållen ränta	1 515	5 760
Erlagd ränta	-246 918	-261 721
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 660	-62 454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 576	-4 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 500	-9 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 584	-76 553
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 186	0
Amortering av lån	-19 061	-10 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 875	-10 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	58 709	-87 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	460 310	547 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	519 019	460 310

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsmarken 3 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.

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 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 5,00 %

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	930 653	869 484
Hysesintäkter, lokaler	39 781	39 192
Hysesintäkter, p-platser	86 220	83 640
Kabel-TV/Bredband	49 572	49 572
Övriga intäkter	6 140	49
Summa	1 112 366	1 041 937

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	3
Försäkringsersättning	91 123	0
Övriga rörelseintäkter	4 375	0
Summa	95 500	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	320	113
Städning	29 925	28 800
Besiktning och service	114 554	119 932
Trädgårdsarbete	847	654
Snöskottning	0	2 283
Summa	145 646	151 782

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 070	9 316
Dörrar och lås/porttele	0	2 356
VA	0	2 861
Värme	4 150	0
Summa	19 220	14 533

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 650	40 452
Uppvärmning	268 373	236 803
Vatten	54 033	47 518
Sophämtning	31 890	33 463
Summa	401 946	358 236

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 683	40 910
Bredband/Kabeltv	60 004	58 958
Fastighetsskatt	42 125	43 744
Summa	144 812	143 612

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	325	0
Övriga förvaltningskostnader	28 445	27 296
Juridiska kostnader	96 388	64 303
Revisionsarvoden	6 844	5 344
Ekonomisk förvaltning	37 472	35 748
Summa	169 474	132 691

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	27 800	30 000
Sociala avgifter	-1 094	17 578
Summa	26 706	47 578

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	235 467	300 597
Summa	235 467	300 597

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 091 644	31 091 644
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 091 644	31 091 644
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 127 816	-2 050 161
Årets avskrivning	-77 616	-77 655
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 205 432	-2 127 816
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 886 212	28 963 828
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 235 000</i>	<i>26 235 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 547 000	12 740 000
Taxeringsvärde mark	24 035 000	26 235 000
Summa	39 582 000	38 975 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 567	70 567
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 567	70 567
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-70 567	-70 567
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 567	-70 567
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 148	3 510
Övriga fordringar	56 000	54 000
Summa	59 148	57 510

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 753	22 320
Försäkringspremier	7 161	6 863
Förvaltning	15 666	14 469
Summa	43 580	43 652

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-10	3,65 %	200 000	200 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,20 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-07-30	1,20 %	903 870	903 870
Stadshypotek	2026-01-02	3,23 %	236 875	238 750
Stadshypotek			0	4 500 000
Stadshypotek	2029-09-30	2,99 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2030-12-30	3,38 %	1 160 000	1 168 000
Stadshypotek	2026-02-12	3,34 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,65 %	2 000 000	0
Stadshypotek	2028-06-30	2,75 %	2 000 000	0
Stadshypotek	2029-06-30	2,80 %	500 000	0
Summa			9 950 745	9 960 620
Varav kortfristig del			3 798 745	7 056 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 898 245 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 260	3 923
Städning	2 400	2 400
El	3 925	3 637
Uppvärmning	35 865	32 587
Utgiftsräntor	38 494	49 945
Vatten	9 030	7 981
Sociala avgifter	0	9 424
Förutbetalda avgifter/hyror	91 461	87 001
Beräknat revisionsarvode	7 000	5 500
Summa	200 435	202 398

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 981 620	9 981 620


NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Miljöförvaltningen kontaktade styrelsen i januari 2026 för en inspektion av föreningen.


Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum


Sophie Pier Federici de Sigestro (13 mars 2026 15:57:28 GMT+1)

Sophie Pier Federici De Sigestro
Ordförande


Jakob Pontén, sekreterare (14 mars 2026 10:10:31 GMT+1)

Jakob Pontén
Sekreterare


Mattia Bartolini (13 mars 2026 16:15:59 GMT+1)

Mattia Bartolini
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____


Sverker Andersson (15 mars 2026 16:51:25 GMT+1)

Rävisor AB
Revisor



Brf Bergsmarken 3, 716411-7231 - Årsredovisning 2025-12-31

Slutgiltig revideringsrapport

2026-03-15


Skapad:	2026-03-13
Av:	Sophie Pier Federici (spierfederici@lfs.net)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAAoKODoPL1dpiqNFtirZ452YjL5Dbd_

”Brf Bergsmarken 3, 716411-7231 - Årsredovisning 2025-12-31” – historik

-  Dokumentet skapades av Sophie Pier Federici (spierfederici@lfs.net)
2026-03-13 - 14:47:58 GMT – IP-adress: 188.151.221.229
-  Dokumentet skickades med e-post till s.pierfederici@icloud.com för signering
2026-03-13 - 14:51:11 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av s.pierfederici@icloud.com
2026-03-13 - 14:56:17 GMT – IP-adress: 146.75.200.28
-  Signerare s.pierfederici@icloud.com angav namnet Sophie Pier Federici de Sigestro vid signering
2026-03-13 - 14:57:26 GMT – IP-adress: 188.151.221.229
-  Dokumentet har e-signerats av Sophie Pier Federici de Sigestro (s.pierfederici@icloud.com)
Signaturdatum: 2026-03-13 - 14:57:28 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 188.151.221.229
-  Dokumentet skickades med e-post till Mattia Bartolini (bartomatto@gmail.com) för signering
2026-03-13 - 14:57:32 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Mattia Bartolini (bartomatto@gmail.com)
2026-03-13 - 15:12:37 GMT – IP-adress: 66.102.9.35
-  Dokumentet har e-signerats av Mattia Bartolini (bartomatto@gmail.com)
Signaturdatum: 2026-03-13 - 15:15:59 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 90.129.198.130
-  Dokumentet skickades med e-post till jakobponten@hotmail.com för signering
2026-03-13 - 15:16:02 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av jakobponten@hotmail.com
2026-03-13 - 22:38:02 GMT – IP-adress: 146.75.200.29




Adobe Acrobat Sign

 Signerare jakobponten@hotmail.com angav namnet Jakob Pontén, sekreterare vid signering
2026-03-14 - 09:10:29 GMT - IP-adress: 188.151.216.105


 Dokumentet har e-signerats av Jakob Pontén, sekreterare (jakobponten@hotmail.com)
Signaturdatum: 2026-03-14 - 09:10:31 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 188.151.216.105

 Dokumentet skickades med e-post till info@ravisor.se för signering
2026-03-14 - 09:10:34 GMT

 E-postmeddelandet har visats av info@ravisor.se
2026-03-14 - 09:10:39 GMT - IP-adress: 66.102.9.41

 Signerare info@ravisor.se angav namnet Sverker Andersson vid signering
2026-03-15 - 15:51:23 GMT - IP-adress: 188.149.207.32

 Dokumentet har e-signerats av Sverker Andersson (info@ravisor.se)
Signaturdatum: 2026-03-15 - 15:51:25 GMT - Tidskälla: server- IP-adress: 188.149.207.32

 Avtal har slutförts.
2026-03-15 - 15:51:25 GMT



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergsmarken 3,

716411-7231

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Bergsmarken 3** för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Bergsmarken 3**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Certification

Reference: cmmrxttkc02mv1lba7zftmh2



Document

Filename: RB_Bergsmarken_3.pdf

Fingerprint: /r/SY4wxUbwpd4wltHZa3Y2fuNyz9kJY+Tuuw3z+ofg=



Clas Ingemar Sverker

Andersson

Signer

Personal number

19650309-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-03-15 16:58:15

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package





Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.