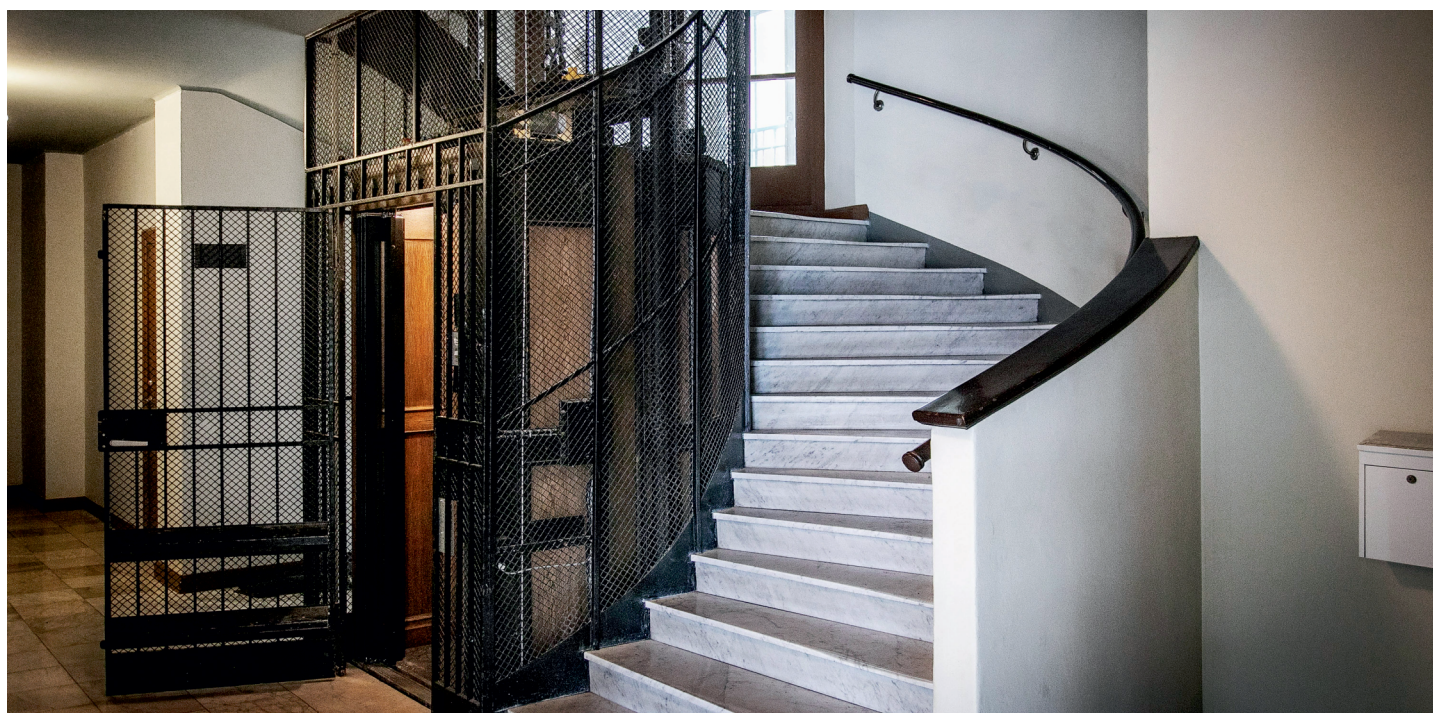


BRF BERGSUND 40

ÅRSREDOVISNING 2025



Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I en bostadsrättsförening bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar före t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt! Du är med och äger huset och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Brf Bergsund nr 40 i Stockholm

Org.nr: 769604-6114

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Bergsund nr 40 i Stockholm, organisationsnummer 769604-6114, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten 2001.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partners/Folksam. Försäkringen omfattar styrelseansvar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Karin Marklund Sjögren
Ledamot	Björn Eklundh
Ledamot	Tova Nyqvist
Ledamot	Johan Wagman
Ledamot	Johanna Andersson Raeder
Suppleant	Ulf Häger
Suppleant	Magnus Hult

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bergsund 40 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet uppfördes 1931.

Värdeår är 1988.

Nuvarande stadgar registrerade hos Bolagsverket 2022-03-02.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Revisor

Extern revisor Carina Toresson
Toresson Revision AB

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Brf Partner AB.

Långsiktigt fastighetsunderhåll utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
	3	342	342

Totalt antal lokaler: 3

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	86
2 rok	1	80
Summa	3	166

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	24	1 127
2 rok	5	320
3 rok	4	380
4 rok	6	687
> 5 rok	1	143
Summa	40	2 657

Totalt antal bostadslägenheter: 43

Totalyta (m²): 3 165

Medlemsinformation

54 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 52

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År Åtgärd

- 2025 OVK-besiktning. Ny dörr till vinden.
- 2024 Reparation och slipning av stengolv på entréplan och trappa upp till plan 1.
Installerat 3 nya tvättmaskiner.
Förstärkt skalskyddet med Axema-systemet
- 2023 Högtrycksspolning av spillavlopp i lägenheter, källare, spygatter och dagvattenlås. Nya sopskåp för sortering av matavfall. Avvecklat sopkarusell och övergått till kärl för hushållsavfall.
- 2022 Renovering av entréparti, byte av styrsystem i undercentral, reparation av mindre putsskada.
- 2021 Målning av trapphusets entréplan samt trappa upp till plan 1. Antagit nya Stadgar.
- 2020 Totalrenovering hiss. Ny hissmotor, nytt styrsystem, ny hisskorg.
Relining rörgenomföringar källarplan.
Installation värmepump frånluftsåtervinning.
- 2019 Högtrycksspolning köksstammar.
Ny torktumlare.
- 2018 Byte ventilationsfläktar, OVK-besiktning.
Nytt grovsoprum, Målning källare, Putsning och färgning av sockel.
Byte VA-stammar i källare, Upprustning av undercentral, Mindre takreparation samt montering av sk. taksäkerhet.
- 2017 Byte av va-stammar i källarplan, nytt låssystem.
- 2016 Byte dörr- och fönsterpartier plan 0–5 .
Renovering lokal gatuplan.
- 2015 Byte värmväxlare i undercentral.
Mindre fasadarbete.
Renovering av spill- och dagvattenledning.
Renovering fönster och fönsterparti entréplan.
Byte av rökgasfläktar.
- 2014 Byte dörr- och fönsterpartier plan. 6
- 2013 Montering snörasskydd och el-slingor i stuprännor.
- 2011 Byte takplåt mot gården.
- 2010 Byte värmepump.
- 2004 Renovering hiss.
Renovering samtliga balkonger.
- 1987 Byte va-stammar och el-stigare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 509	2 475	2 382	2 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 27	- 464	- 118	254
Soliditet ¹ , %	77	77	77	77
Räntekänslighet	10	10	11	11
Snittränta, %	2.68	1.9	2.7	1.98
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	47	50	52
Skuld/kvm totalyta	4 035	4 034	4 034	4 034
Energikostnad / kvm	195	180	158	168
Sparande / kvm	148	100	210	45
Bostadsrätten, kr				
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	474	474	453	453
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 806	4 807	4 807	4 807

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat avser betydande kostnader för moderniseringar och för det långsiktiga underhållet av fastigheten. Föreningen har en fortsatt låg skuldsättning och en mycket god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 370 689	6 129 420	2 596 202	- 7 777 794	- 464 304	44 854 213
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			417 981	-417 981		0
Balanseras i ny räkning				- 464 304	464 304	0
Årets resultat					- 26 520	- 26 520
Belopp vid årets utgång	44 370 689	6 129 420	3 014 183	- 8 660 079	- 26 520	44 827 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 660 079
Årets resultat	- 26 520
Totalt	- 8 686 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	994 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 109 790
Balanseras i ny räkning	- 9 570 809
Totalt	- 8 686 599

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 509 275	2 475 486
Övriga rörelseintäkter	3	4 116	209 985
Summa rörelseintäkter		2 513 391	2 685 471
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 736 728	-2 303 224
Administration och förvaltning	5	-295 656	-286 126
Avskrivningar		-279 129	-278 611
Summa rörelsekostnader		-2 311 513	-2 867 961
RÖRELSERESULTAT		201 878	-182 490
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 803	48 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 201	-330 611
Summa finansiella poster		-228 398	-281 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 520	-464 304
RESULTAT FÖRE SKATT		-26 520	-464 304
ÅRETS RESULTAT		-26 520	-464 304

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 962 945	56 170 645
Inventarier, verktyg och installationer	7	321 540	351 529
Summa materiella anläggningstillgångar		56 284 485	56 522 174
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 287 285	56 524 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		153	12 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 724	139 880
Summa kortfristiga fordringar		126 877	152 460
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 022 079	1 742 334
Summa kassa och bank		2 022 079	1 742 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 148 956	1 894 794
SUMMA TILLGÅNGAR		58 436 241	58 419 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		50 500 109	50 500 109
Fond för yttre underhåll		3 014 183	2 596 202
Summa bundet eget kapital		53 514 292	53 096 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 660 079	-7 777 794
Årets resultat		-26 520	-464 304
Summa fritt eget kapital		-8 686 599	-8 242 098
SUMMA EGET KAPITAL		44 827 693	44 854 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 385 372	0
Övriga skulder		317 838	317 838
Summa långfristiga skulder		6 703 210	317 838
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 385 372	12 770 744
Leverantörsskulder		29 791	11 686
Skatteskulder		23 189	11 437
Övriga skulder		51 134	50 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		415 852	402 952
Summa kortfristiga skulder		6 905 338	13 247 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 436 241	58 419 768

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	201 878	-182 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödetsaflödet		
Avskrivningar	279 129	278 611
Summa	481 007	96 121
Erhållen ränta	21 803	48 797
Erlagd ränta	-248 447	-332 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 363	-187 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	25 583	-7 148
Förändring av rörelseskulder	41 239	-136 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	321 185	-331 911
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Arets investeringar	-41 440	-184 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 440	-184 837
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Arets amorteringar	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	279 745	-516 748
Likvida medel vid årets början	1 742 335	2 259 084
Likvida medel vid årets slut	2 022 080	1 742 335

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	200 År
Värmepump	10 År
Maskiner och inventarier	5-20 År

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 202 849	1 202 852
Hysesintäkter bostäder	256 223	244 226
Hysesintäkter lokaler	887 409	873 637
Fastighetsskatt	99 529	91 498
Kabel-TV	55 692	55 692
Övriga hyresintäkter	7 500	7 500
Övriga intäkter	73	83
Totalt nettoomsättning	2 509 275	2 475 486

I månadsavgiften ingår: Värme, vatten, förråd och internet.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	206 149
Övriga ersättningar och intäkter	4 116	3 836
Totalt övriga rörelseintäkter	4 116	209 985

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	125 388	114 193
Uppvärmning	345 725	331 375
Vatten och avlopp	145 119	109 720
Sophämtning	110 846	123 777
Hiss	9 656	12 146
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	59 548	11 862
Fastighetskötsel och städ	231 925	218 167
Trädgårdsskötsel	7 601	3 408
TV	93 855	85 273
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	186 132	163 360
Konsultarvoden	5 477	40 852
Övriga driftkostnader	26 073	36 997
Reparation byggnad	172 526	106 885
Reparation vattenskada	107 067	541 363
Underhåll byggnad	109 790	403 847
Totalt operativ drift och underhåll	1 736 728	2 303 224

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsemöten	4 641	6 010
Medlems- och föreningsavgifter	5 850	5 850
Arvode ekonomisk förvaltning	78 136	80 739
Arvode teknisk förvaltning	78 136	76 922
Revisionsarvode	20 569	21 125
Tele- och datakommunikation	10 930	3 577
Försäkringar	85 835	80 002
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 647	0
Övriga administrativa kostnader	54	16
Övriga kostnader	7 858	11 885
Totalt administration och förvaltning	295 656	286 126

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	61 088 325	61 088 325
Utgående anskaffningsvärden	61 088 325	61 088 325
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 917 680	- 4 709 980
Årets avskrivningar	- 207 700	- 207 700
Utgående avskrivningar	-5 125 380	-4 917 680
Utgående redovisat värde	55 962 945	56 170 645
<i>Varav</i>		
Mark	19 548 265	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 200 000	46 327 000
Taxeringsvärde mark	86 000 000	93 000 000
	141 200 000	139 327 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	400 797	407 381
Inköp	41 440	184 837
Försäljningar/utrangeringar	0	- 191 421
Korrigering anskaffningsvärde	123 471	0
Utgående anskaffningsvärden	565 708	400 797
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 172 740	- 169 778
Försäljningar/utrangeringar	0	191 421
Årets avskrivningar	- 71 428	- 70 911
Utgående avskrivningar	- 244 168	- 49 268
Utgående redovisat värde	321 540	351 529

Tidigare redovisat anskaffningsvärde och ingående avskrivningar har korrigerats under 2025, och jämförelsetal har räknats om. Justeringen innebär att anskaffningsvärdet har ändrats med 123 471 kr och ingående avskrivningar med 123 472 kr.

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2029-03-28	3,14 %	6 385 372	6 385 372
SEB	2026-03-18	2,21 %	6 385 372	6 385 372
Summa skulder till kreditinstitut			12 770 744	12 770 744
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 385 372	-12 770 744
			6 385 372	0

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 812 000	20 812 000
Summa:	20 812 000	20 812 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Karin Marklund Sjögren

Björn Eklundh

Tova Nyqvist

Johan Wagman

Johanna Andersson Raeder

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Toresson Revision AB
Carina Toresson



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 21:03

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 31.03.2026 16:19

DOCUMENT ID:

rJx3ldIKsbg

ENVELOPE ID:

Bk3gdLKj-x-rJx3ldIKsbg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Bergsund nr 40 i Stockholm.pdf
14 pages

SHA-512:

7e312b3fef938b51f52fb490012cfb99abb600dc364591c
94d35dc576b6a273ecac6867958d9d5f2b869267088a3
d2a7453829484ddd7aa1df15e182e0e67177

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
TOVA NYQVIST tova@scalateatern.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:35 31.03.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/21) IP: 94.191.152.133
BJÖRN BENGT CHRISTIAN EKLUNDH bjeklundh@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:47 31.03.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/22) IP: 80.217.105.130
JOHANNA ANDERSSON RA EDER johanna.ar@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:27 01.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/26) IP: 80.217.106.145
KARIN SJÖGREN MARKLU ND karin.sjogrenmarklund@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:38 01.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/18) IP: 176.10.137.134
Johan Wagman johan.wagman@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:45 01.04.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/18) IP: 80.217.110.156
Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 21:03 01.04.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.69.211.180

* 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 Bergsund nr 40 i Stockholm, org.nr 769604-6114.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergsund nr 40 i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergsund nr 40 i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 21:04

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 31.03.2026 17:08

DOCUMENT ID:

HkgW9QDKsbx

ENVELOPE ID:

rJWqQDYjWx-HkgW9QDKsbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Bergsund nr 40 i Stockholm.pdf

2 pages

SHA-512:

bfe08d54a8084632a12af802dd855aa7ee2132282501299f8b36d7a51c1025e4274aec073b8271ba65bf6988ef9aa439d698d05c3644617ce7fe754e92371c28

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carina Eva Marie Toresson	Signed	01.04.2026 21:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	01.04.2026 21:04	Low	IP: 2.69.211.180

* 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



PAeS
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.





Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/repairation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/repairation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.



BRFPARTNERAB

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Telefon: 08-22 00 30
E-post: info@brfpartner.se
www.brfpartner.se