

Årsredovisning

för

BRF Bergsfallet 18

769604-4390

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Bergsfallet 18, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Bergsfallet 18 den 1 december 2008. Fastigheten består av 16 stycken lägenheter varav en upplåtes med hyresrätt i början av 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna/Folksam där också styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar.

Adress: Hantverkargatan 56, 112 31 Stockholm.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2065. styrelsen uppdaterade underhållsplanen senast 2025.

Förvaltning

Föreningens förvaltning är sedan 2009 utlagd till externa partners:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| -Ekonomisk förvaltning | Botema AB |
| -Teknisk förvaltning | BK Fastighetsservice AB |

Övriga avtal

- | | |
|---------------|------------------------|
| -Lokalvård | Ren Standard |
| -Hiss | St Eriks Hiss AB |
| -Revision | Parameter Revision AB |
| -Kabel-TV | Tele2 (fd Comhem) |
| -Bredband | Telenor |
| -Snöskottning | Tello |
| -Entrématta | Söderbergs Mattservice |

Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret 2025 har styrelsen arbetat vidare med att stärka föreningens ekonomi och planera för fastighetens långsiktiga underhåll. Efter årsstämman i maj 2025 hölls ett konstituerande styrelsemöte där roller inom styrelsen fastställdes.

En viktig händelse under året var försäljningen av föreningens kvarvarande hyreslägenhet. Försäljningen genomfördes i oktober 2025 och möjliggjorde en amortering på cirka 3 miljoner kronor på föreningens lån, vilket har stärkt föreningens finansiella ställning.

Under året har även fyra bostadsrätter i föreningen överlåtits. Försäljningarna genomfördes till priser mellan cirka 100 000 och 128 000 kronor per kvadratmeter, vilket indikerar en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i fastigheten och området.

Styrelsen har även arbetat aktivt med föreningens lånesituation. Under året har lån lagts om och räntor följts upp löpande, och delar av föreningens kapital har bundits på kortare löptider för att balansera risk och kostnader.

Under hösten genomfördes en omfattande fönstermålning i fastigheten. I samband med arbetet upptäcktes rötskador på två fönster i vindslägenheten, vilka åtgärdades separat. Viss kompletterande målning planeras att slutföras under våren 2026 beroende på väderförhållanden.

Föreningen har under året även övergått till redovisningsregelverket K3, vilket innebär en mer detaljerad komponentredovisning av fastigheten och dess underhåll. Regelverket blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar från och med 2026. I samband med övergången har underhållsplanen setts över tillsammans med den ekonomiska förvaltaren.

Styrelsen har även hanterat en utredning kring en äldre vattenskada i en lägenhet. Efter undersökning där golvet öppnades upp kunde ingen kvarvarande fukt eller skada konstateras.

Inför kommande år har styrelsen även påbörjat arbete med att utreda hur föreningen ska möta de nya kraven på fastighetsnära förpackningsinsamling som införs 2027. Samtidigt fortsätter styrelsen att följa fastighetens underhållsbehov och föreningens ekonomiska utveckling.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Under 2025 har det skett 5 överlåtelser varav en hyreslägenhet som nu är bostadsrätt. Vid årets början var det 22 st medlemmar och vid årets slut var det 24 st medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Bjurenstam	Ledamot	Ordförande
Nils Lindén	Ledamot	Sekreterare
Karin Winqvist	Ledamot	Kassör
Lena Stjernström	Suppleant	
Henrik Bjurenstam	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ronja Persson , Parameter Revision AB

Valberedning

Ulla Hasselström och Rolf Winqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2025.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	947	952	810	790	788
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-563	-161	-182	-104	-68
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	770	789	665	651	651
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	1 216	3 960	3 960	4 320	4 320
Skuldsättning per kvm totalyta*	1 216	3 823	3 823	4 170	0
Soliditet (%)	94,2	85,8	85,9	85,0	85,0
Sparande per kvm (kr)*	101	-28	0	80	0
Räntekänslighet (%)*	2	5	6	6	0
Energikostnad per kvm (kr)*	265	254	222	207	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	93	83	91	91	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter samt obligatoriska tillägg dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -562 713 kr. Resultatet påverkas i huvudsak av ökade avskrivningar enligt K3-regelverket (504 146 kr) samt kostnader av kostnader för planerat underhåll av fastighetens fönster (kostnad 174 000 kr).

Underhållet av fönstren har varit en planerad åtgärd i enlighet med föreningens underhållsplan. Enligt gällande redovisningsregler redovisas denna typ av arbete som kostnad i resultaträkningen och kan därför inte aktiveras och skrivas av över tid.

Styrelsen bedömer att årets negativa resultat inte påverkar föreningens ekonomiska ställning på ett oroande sätt. Föreningen har en god likviditet och en stark balansräkning, och kassaflödet från den löpande verksamheten är stabilt. Årets resultat speglar därför främst redovisningstekniska effekter samt genomfört planerat underhåll, snarare än en försvagad ekonomi.

Årsavgifter

Den 1 januari 2024 genomfördes en avgiftshöjning om 10%. Under 2025 har avgifterna varit oförändrade och mot bakgrund av föreningens ekonomiska utveckling och prognos beslutade styrelsen att sänka månadsavgifterna med 10 procent från och med första kvartalet 2026.

Lån

Två lån om 700 000 kr vardera har bundits: ett på 2 år med ränta 2,96 %, och ett rörligt på 3 månader som för närvarande har räntan 2,47 %. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Under räkenskapsåret har föreningen avyttrat den tidigare hyresrätten. I samband med detta har amortering om 3 000 000 kronor genomförts, vilket väsentligt har minskat föreningens skuldsättning.

Vid räkenskapsårets utgång uppgår föreningens totala lån till 1 400 000 kronor. Lånen är fördelade på olika bindningstider med räntor i intervallet cirka 2,5 - 3,0 procent.

Under året har planerat underhåll av fastighetens fönster genomförts. Kostnaderna har redovisats i resultaträkningen i enlighet med gällande redovisningsprinciper.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning vid årets slut är god, med låg skuldsättning och tillfredsställande likviditet.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 274 520	32 067	1 538 650	-2 450 623	-161 028	29 233 586
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-161 028	161 028	0
Förändring under året	1 147 781	2 152 219	155 400	-155 400	-562 712	2 737 288
Belopp vid årets utgång	31 422 301	2 184 286	1 694 050	-2 767 051	-562 712	31 970 874

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 767 050
årets förlust	-562 713
	-3 329 763
behandlas så att	
Ianspråkstagande av yttre fond	-174 493
avsättning till yttre fond	157 200
i ny räkning överföres	-3 312 470
	-3 329 763

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	947 247	952 016
Övriga rörelseintäkter	2	4 689	104 525
Summa rörelseintäkter		951 936	1 056 541
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-513 101	-368 118
Driftskostnader	4	-225 719	-405 116
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 686	-82 299
Personalkostnader	6	-55 323	-53 258
Avskrivningar	7	-504 146	-128 814
Summa rörelsekostnader		-1 399 975	-1 037 604
Rörelseresultat		-448 039	18 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 370	9 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 044	-189 718
Summa finansiella poster		-114 674	-179 965
Resultat efter finansiella poster		-562 713	-161 028
Årets resultat		-562 713	-161 028

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 874 324	33 369 985
Inventarier, verktyg och installationer	9	61 570	70 055
Summa materiella anläggningstillgångar		32 935 894	33 440 040
Summa anläggningstillgångar		32 935 894	33 440 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		149 475	163 239
Övriga fordringar		16 744	15 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 686	32 169
Summa kortfristiga fordringar		198 905	211 299
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		820 940	428 233
Summa kassa och bank		820 940	428 233
Summa omsättningstillgångar		1 019 845	639 532
SUMMA TILLGÅNGAR		33 955 739	34 079 572

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 606 587	30 306 587
Fond för yttre underhåll		1 694 050	1 538 650
Summa bundet eget kapital		35 300 637	31 845 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 767 050	-2 450 623
Årets resultat		-562 713	-161 028
Summa ansamlad förlust		-3 329 763	-2 611 651
Summa eget kapital		31 970 874	29 233 586
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	700 000	0
Summa långfristiga skulder		700 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	700 000	4 400 000
Leverantörsskulder		250 009	44 890
Skatteskulder		3 087	1 583
Övriga skulder		5 673	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 096	399 513
Summa kortfristiga skulder		1 284 865	4 845 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 955 739	34 079 572

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-562 713	-161 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		504 146	128 814
Betald skatt		651	-903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-57 916	-33 117
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 764	2 547
Förändring av kortfristiga fordringar		-516	181
Förändring av leverantörsskulder		205 119	-479
Förändring av kortfristiga skulder		-67 744	33 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		92 707	3 090
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av bostadsrätt		3 300 000	0
Amortering av lån		-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		300 000	0
Årets kassaflöde		392 707	3 090
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		428 233	425 143
Likvida medel vid årets slut		820 940	428 233

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter / Latent Skatteskuld

På grund av den uppskrivning som skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet på fastigheten väsentligt högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet.

Det innebär att det föreligger en betydande latent skatteskuld. Denna latent skatt kommer att aktualiseras endast i det fall föreningen skulle avyttra fastigheten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande huvudgrupper av komponenter identifieras och ligger till grund för avskrivningar på byggnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:	År
Stomme inkl grund	157
Tak	60
Fasad	100
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fönster och dörrar	40
El	50
Ventilation	100
Hiss	40
Balkonger	50

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	841 810	835 086
Hyror bostäder	60 749	72 242
Bredband	44 688	44 688
	947 247	952 016

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 689	3 439
Försäkringsersättning	0	101 086
	4 689	104 525

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-180 752	-32 107
Markytor, trädgård	-797	0
El	-68 486	-55 973
Värme	-190 134	-194 722
Vatten och avlopp	-46 147	-41 698
Sophämtning/renhållning	-26 785	-43 618
	-513 101	-368 118

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-20 196	-22 305
Besiktning hiss	-2 339	-2 263
Hisservice	-38 382	-38 070
Entrémattor	-3 662	-3 476
Övriga fastighetskostnader	-13 379	-9 563
Fastighetsförsäkring	-39 995	-37 639
Kabel-tv	-5 472	-5 388
Bredband	-31 680	-31 680
F-skötsel	-36 780	-35 416
Snöröjning	-6 250	-6 250
Fastighetsskatt	-27 584	-26 080
Vattenskada	0	-186 986
	-225 719	-405 116

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-30 688	-26 312
Fastighetsförvaltning	-48 184	-47 436
Bankkostnader	-2 798	-2 807
Föreningsavgift	-4 390	-4 390
Konsultarvoden	-15 625	-494
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	-860
	-101 685	-82 299

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-44 101	-42 975
Lagstadgade sociala avgifter	-11 223	-10 283
	-55 324	-53 258

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-495 661	-93 247
Ombyggnad	0	-27 082
inventarier/verktyg	-8 485	-8 485
	-504 146	-128 814

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	18 649 311	18 649 311
Vid året början mark	16 144 182	16 144 182
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering Ombyggnad	467 590	0
Utgående anskaffningsvärde	35 261 083	34 793 493
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 499 657	-1 406 410
Årets avskrivningar enligt plan	-495 661	-93 247
Omklassificering avskrivningar ombyggnad	-391 441	
Utgående avskrivning enligt plan	-2 386 759	-1 499 657
Planenligt restvärde vid årets slut	32 874 324	33 293 836
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 400 000	17 800 000
Mark	30 000 000	34 000 000
	52 400 000	51 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	52 400 000	51 800 000
Lokaler	0	0
	52 400 000	51 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	467 590	467 590
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering till byggnad	-467 590	0
Utgående anskaffningsvärde	0	467 590
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-391 441	-364 359
Årets avskrivningar enligt plan	0	-27 082
Omklassificering till avskrivning byggnad	391 441	
Utgående avskrivning enligt plan	0	-391 441
Planenligt restvärde vid årets slut	0	76 149
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	32 874 324	33 293 836
Ombyggnad	0	76 149
	32 874 324	33 369 985

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 991	100 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 991	100 991
Ingående avskrivningar	-30 936	-22 451
Årets avskrivningar	-8 485	-8 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 421	-30 936
Utgående redovisat värde	61 570	70 055

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,467	2026-03-28	700 000	2 000 000
Swedbank	2,960	2027-12-22	700 000	2 400 000
			1 400 000	4 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			700 000	4 400 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastigetsinteckning	7 700 000	7 700 000
	7 700 000	7 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har avgifterna sänkts med 10% per 2026-01-01.

Årsredovisningens innehåll beslutades 23 april 2026

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anna Bjurenstam
Ordförande

Nils Lindén

Karin Winqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 114-202604271621-276372.pdf

Storlek: 230940 bytes

Hashvärde SHA256:

5d984bd1df8ccc8767d4d8076bff16adf1399bdf8564e1861cef6e2204cf594b

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

NILS LINDÉN

Signerad med BankID 2026-04-28 08:06 Ref: 019dd2b2-11b3-753b-bd06-f1226bac56b8

Karin Margareta R Winqvist

Signerad med BankID 2026-04-28 08:21 Ref: 019dd2bf-0082-7e58-b2b7-001ceb65e97c

ANNA BJURENSTAM

Signerad med BankID 2026-04-28 18:34 Ref: 019dd4f1-17df-7723-b208-de6dfa3db5a4

Ronja Kristina Persson

Signerad med BankID 2026-04-29 12:26 Ref: 019dd8c6-f3a2-704d-beb5-0d1424bed317