







Årsredovisning 2025

Brf Berguven

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Berguven med säte i Göteborg org.nr. 769631-7937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skintebo 529:1	2018-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 394
Totalt 52 objekt		**4 394**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 27 st 3 rok, 11 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Berguvens Samfällighetsförening	Samfällighet	717917-1355	52 / 139	Garage med tillhörande tillfartsramp, Port, Ventilation och trapphus med tillhörande gångvägar.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Gerd Jacobsson	Ordförande	
Hans Johansson	Ledamot	
Rolf Källström	Ledamot	
Klas Gunnar Anding	Ledamot	
Therese Andersson Svantesson	Ledamot	2025-11-10
Robert Söderberg	Suppleant	
Suzanne Goldner Agby	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Källström (ledamot), samt Robert Söderberg och Suzanne Goldner Agby (suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Gerd Jacobsson och Rolf Källström.

Revisorer har varit auktoriserad revisor Per Gillmert med Erik Österlund som suppleant, hos Förenade Revisorer i Göteborg KB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens avgift varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Reparation av bergvärme kompressor . Kostnad 75000:-, tillbaka på försäkring 32600;-
2025	Ny dörrmotor hus nr. 12 plus ny sensor. Kostnad 54800:-. Tillbaka på försäkring 24000:-
2025	Alla taklampor/spottar i båda entréerna utbytta. Kostnad 11000:-

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning i alla lägenheter 43000:-
2026	Grindar vid våra två utetrappor. Samt ett mindre staket vid hus nr. 12. Grindar och staket 62000:- Lås13750:-
2026	Alla fyra sedumtaken skall åtgärdas
2026	Byta takfläkt kök/spiskåpor 41000:-. Tillbaka på försäkringen ?

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	25	-29	139	284	339
Skuldsättning, kr/kvm	13 592	13 683	13 758	13 815	14 303
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 592	13 683	13 758	13 815	14 303
Räntekänslighet, %	17	17	20	22	22
Energikostnad, kr/kvm	127	101	150	89	91
Årsavgifter, kr/kvm	805	805	705	639	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	84	85	84
Nettoomsättning, tkr	3 578	3 538	3 096	2 808	2 808
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 416	-1 841	-1 195	-466	-232
Soliditet, %	77	77	77	77	76

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror delvis på stora årliga avskrivningar på byggnader. Det beror även på nedskrivning av värdet på föreningens andelar i Berguvens Samfällighetsförening.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 113 910 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 25 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 8% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	154 425 010	0	0	154 425 010
Upplåtelseavgifter, kr	51 474 990	0	0	51 474 990
Underhållsfond, kr	2 568 970	702 462	0	3 271 432
S:a bundet eget kapital, kr	**208 468 970**	**702 462**	**0**	**209 171 432**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 080 606	-2 543 613	0	-7 624 219
Årets resultat, kr	-1 841 151	1 841 151	-2 416 046	-2 416 046
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-6 921 757**	**-702 462**	**-2 416 046**	**-10 040 265**
S:a eget kapital, kr	**201 547 213**	**0**	**-2 416 046**	**199 131 167**

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 921 757
Årets resultat, kr	-2 416 046
Reservation till underhållsfond, kr	-702 462
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-10 040 265**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-10 040 265**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 578 337	3 537 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 734	531 271
Summa Rörelseintäkter		**3 649 071**	**4 069 240**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 390 363	-1 332 378
Övriga externa kostnader		-79 648	-102 745
Personalkostnader	Not 5	-133 470	-184 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 715 769	-1 715 769
Summa Rörelsekostnader		**-3 319 250**	**-3 335 334**
Rörelseresultat		**329 820**	**733 906**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		446	25 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 746 312	-2 600 273
Summa Finansiella poster		**-2 745 866**	**-2 575 057**
Resultat efter finansiella poster		**-2 416 046**	**-1 841 152**
Resultat före skatt		**-2 416 046**	**-1 841 152**
Årets resultat		**-2 416 046**	**-1 841 152**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	245 698 028	247 413 797
Summa Materiella anläggningstillgångar		**245 698 028**	**247 413 797**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	12 720 726	13 829 784
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**12 720 726**	**13 829 784**
Summa Anläggningstillgångar		**258 418 754**	**261 243 581**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	619 656
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 290 193	306 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 607	20 797
Summa Kortfristiga fordringar		**1 395 800**	**946 933**
Kassa och bank			
Kassa och bank		71 230	1 022 416
Summa Kassa och bank		**71 230**	**1 022 416**
Summa Omsättningstillgångar		**1 467 030**	**1 969 349**
Summa Tillgångar		**259 885 784**	**263 212 930**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 900 000	205 900 000
Fond för yttre underhåll		3 271 432	2 568 970
Summa Bundet eget kapital		**209 171 432**	**208 468 970**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 624 219	-5 080 605
Årets resultat		-2 416 046	-1 841 151
Summa Ansamlad förlust		**-10 040 265**	**-6 921 757**
Summa Eget kapital		**199 131 167**	**201 547 213**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	41 196 000	34 443 400
Summa Långfristiga skulder		**41 196 000**	**34 443 400**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 527 400	25 680 000
Leverantörsskulder		142 402	139 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	60 075	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	828 740	1 402 877
Summa Kortfristiga skulder		**19 558 617**	**27 222 317**
Summa Skulder		**60 754 617**	**61 665 717**
Summa Eget kapital och skulder		**259 885 784**	**263 212 930**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	329 820	733 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 715 769	1 715 769
Nedskrivning värde andelar Berguvens Samfällighetsförening	809 778	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 525 547**	**1 715 769**
Erhållen ränta	446	25 216
Erlagd ränta	-2 815 004	-2 732 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**40 809**	**-257 418**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	515 509	-648 250
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-442 408	644 180
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**73 102**	**-4 070**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**113 910**	**-261 488**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Återbetalning Berguvens Samfällighetsförening	299 280	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**299 280**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-331 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-400 000**	**-331 100**
Årets kassaflöde	**13 190**	**-592 588**
Likvida medel vid årets början	**1 287 262**	**1 879 851**
Likvida medel vid årets slut	**1 300 452**	**1 287 262**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 538 008	3 537 969
Gästlägenhet	40 329	0
Summa Bruttoomsättning	**3 578 337**	**3 537 969**
Summa Nettoomsättning	**3 578 337**	**3 537 969**

På grund av förändring av kontoplan är vissa av intäkterna för jämförelseåret 2024 förändrade. Intäkter för gästlägenhet finns på övriga rörelseintäkter för år 2024 till ett belopp av 31 900 kronor.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	63 466	0
Övriga sekundära intäkter	7 268	531 271
Summa Övriga rörelseintäkter	**70 734**	**531 271**

På grund av förändring av kontoplan är vissa av intäkterna för jämförelseåret 2024 förändrade. Intäkter för gästlägenhet finns på övriga rörelseintäkter för år 2024 till ett belopp av 31 900 kronor. För år 2025 återfinns samma inäkter på nettoomsättning.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-359 323	-341 154
Snö och halk-bekämpning	-12 961	0
Reparationer	-179 397	-277 887
El	-380 502	-336 380
Vatten	-176 857	-106 732
Sophämtning	-119 596	-92 990
Fastighetsförsäkring	-34 462	-47 864
Kabel-TV och bredband	-127 265	-129 371
Summa Driftskostnader	**-1 390 363**	**-1 332 378**

På grund av bland annat förändring av kontoplanen är vissa av kostnader för jämförelseåret placerade i andra kostnadskategorier än tidigare.

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-117 600	-154 850
	Sociala avgifter	-15 870	-29 593
	Summa Personalkostnader	**-133 470**	**-184 443**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 715 769	-1 715 769
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 715 769**	**-1 715 769**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 931 041	-2 600 003
	Nedskrivning av andelar för Berguvens Samfällighetsförening	-809 778	0
	Övriga räntekostnader	-5 493	-270
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 746 312**	**-2 600 273**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 576 932	171 576 932
	Ingående anskaffningsvärde mark	86 440 000	86 440 000
	Årets investeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**258 016 932**	**258 016 932**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 603 135	-8 887 366
	Årets avskrivningar	-1 715 769	-1 715 769
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 318 904**	**-10 603 135**
	Utgående redovisat värde	**245 698 028**	**247 413 797**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**141 000 000**	**153 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	65 700 000	65 700 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**65 700 000**	**65 700 000**

Not 9	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-12-31	2024-12-31
	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		
	Andelar i Berguvens Samfällighetsförening Org.Nr.: 717917-1355	13 829 784	13 829 784
	Förändring av andelar för Berguvens Samfällighetsförening	-1 109 058	0
	Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**12 720 726**	**13 829 784**

Av förändringen av andelar för Berguvens Samfällighetsförening består 809.778 kronor av nedskrivning och 299.280 kronor av återbetalning av insats.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 229 222	264 846
	Övriga fordringar	60 971	41 634
	Summa Övriga fordringar	**1 290 193**	**306 480**

För året 2024 stämmer inte föregående årsredovisning och därför har jämförelseåret justerats. Föreningens avräkningskonto ägs av HSB Göteborg och är därför en fordran på HSB Göteborg, och ingen kassa som föreningen äger.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 607	20 797
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**105 607**	**20 797**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,60%	2028-10-18	25 280 000	0
Nordea Hypotek AB	2,63%	2027-10-20	16 116 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,58%	2026-10-21	18 327 400	200 000
			59 723 400	**400 000**

Långfristig del	41 196 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 327 400
Kortfristig del	18 527 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt och lagstadgade sociala avgifter	59 711	0
	Övriga kortfristiga skulder	364	0
	Summa Övriga skulder	**60 075**	**0**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	320 233	884 502
	Upplupna räntekostnader	289 010	357 702
	Övriga upplupna kostnader	219 497	160 673
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**828 740**	**1 402 877**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-24.

FÖRENADE
REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Berguven
Org.nr. 769631-7937

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berguven för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.

- utvärderar jag 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.

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

Dokument-ID 092221155575764138 50 Signerat PG

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 Berguven för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 grundar 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557576413850 Signerat PG

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Berguven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gerd Jacobsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:54:18

Rolf Källström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:12:29

Klas Gunnar Anding
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:38:24

Hans Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:33:01

Per Gillmert
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:24:43

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Berguven signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Gillmert
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:28:33

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.