

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Berget

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget, 717600-3437, i Uppsala kommun, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 11:4, marken innehas med äganderätt.

Den totala bostadsytan uppgår till 3 258 kvm.

Fastigheten är till fullvärde försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Föreningen har en 20-årig underhållsplan som sträcker sig till 2033.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands Brf Service AB. Fastighetsskötsel och trappstäd har utförts av PD Förvaltning AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen har gruppavtal med Telia, vilket omfattar TV, bredband, telefoni, samt Telia Play.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid årets början var 60. Under året har tre medlemmar avgått och tre tillkommit. Antalet medlemmar vid årets slut är 60. Av föreningens 52 lägenheter enligt ek. plan har sex lägenheter överlåtits under 2025.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fr.o.m. den 24 april 2025

Johan Oscarsson	Ordförande	16 A
Markus Persson	Vice ordförande	18 C
Hans Kwick	Sekreterare	18 A
Johanna Blomkvist	Ledamot	16 A
Oscar Flores Peña	Ledamot	18 A

Suppleanter har varit Robert Haddad 16 A och Ulrika Wernesjö 18 D

T.o.m. den 24 april 2025

Johan Oscarsson	Ordförande	16 A
Markus Persson	Vice ordförande	18 C
Hans Kwick	Sekreterare	18 A
Johanna Blomkvist	Ledamot	16 A
Oscar Flores Peña	Ledamot	18 A

Suppleanter har varit Karin Brodin 18 A och Robert Haddad 16 A

Revisor har Mattias Eklöf, auktoriserad revisor varit med Per Hammar som suppleant.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Händelser under verksamhetsåret

Tack vare egen produktion av solel har vi trots stora variationer av elhandelspriserna klarat oss väl. Sedan december 2022 är vårt elpris 1,80 kr/kWh. Detta låga pris kan vi ha tack vare solpaneler och egna elmätare. Under 2025 producerade solcellerna 72 MWh solel, vilket är väldigt bra. Mindre bra är att Vattenfall nyligen har infört en s.k. effektagift, som ökat kostnaderna för oss, utan att vi egentligen kan göra något åt det. Den totala elförbrukningen för oss har sjunkit nästan varje år och ligger idag på drygt 122 MWh. År 2019 använde vi bara ca 27% av solelen själva. De två senaste åren har vi använt ca 35-37% av solelen själva. Det beror nog till största delen på klimatförändringarna. Mindre snö på taken! En “negativ” bild som tyvärr tonar fram är att avgifterna höjs och ersättningarna sänks på elområdet. Genom riksdagsbeslut förlorar vi dessutom ca 18 000 kr/år för såld solel fr.o.m. 2026.

I slutet av 2024 drabbades föreningslokalen av en omfattande vattenskada som åtgärdats under 2025. I samband med återställandet har lokalen renoverats och fått genomgående nya ytskikt och belysning. I början av 2025 byttes en dagvattenbrunn utanför cykelförrådet i 18-huset ut.

Lekplatsen på 16-gården har bytts ut under 2025. Brf Berget och Grannbarnens förskola har delat på kostnaden för detta.

Både höst och vår genomfördes trädgårdsdagar med gemensam korvgrillning. Till 1: a advent restes och kläddes granarna med belysning och ett gemensamt glöggfika intogs på gården i snön.

Ekonomi

Kostnaden för bredband höjdes 1 april 2025 med 10 kr/mån. Årsavgiften, fast elavgift, och elpris har varit oförändrade under året.

Årsavgiften höjs med 5% fr o m 1 april 2026.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 826	2 693	2 466	2 346	2 238	2 212
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	319	-180	-123	-94	140
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	23%	23%	20%	21%	21%	22%
Skuld kr/m² bostadsyta	2 373	2 443	2 511	2 575	2 641	2 707
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	815	785	628	591		
Sparande kr per kvm bostadsyta	159	202	142	65		
Räntekänslighet	3%	3%	4%	4%		
Energikostnad kr per kvm bostadsyta	290	272	251	249		
Årsavgift i % av totala intäkter	81%	94%	81%	92%		

Den totala bostadsytan uppgår till 3 258 kvm. All yta är upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 2.

Årsavgift: Årsavgift + intäkter internet + debiterad el

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll + försäkringsskador - försäkringsersättning) per kvm totalarea.

Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad: El, värme och vatten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Resultat- utj. fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	372 155	170 000	2 588 471	-963 573	318 524	2 485 577
Resultatdisp enl. stämman:						
Avsättning t underhållsfond			282 913	-282 913		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				318 524	-318 524	
Årets resultat					14 006	14 006
Belopp vid årets utgång	372 155	170 000	2 871 384	-927 962	14 006	2 499 583

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel:

Resultatutjämningsfond	170 000 kr
Balanserat resultat	-927 962 kr
Årets resultat	<u>14 006 kr</u>
	-743 956 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes enl. UH-plan	282 913 kr
I resultatutjämningsfond behålles	170 000 kr
I ny räkning överföres	<u>-1 196 869 kr</u>
	-743 956 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 826 252	2 692 958
Skattereduktion levererad el		17 008	18 000
Försäkringsersättning		455 395	0
Summa rörelseintäkter		3 298 655	2 710 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 571 201	-1 717 037
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 224	-83 825
Personalkostnader	Not 5	-79 572	-72 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7, 8, 9	-323 104	-338 453
Summa rörelsekostnader		-3 061 101	-2 211 728
Rörelseresultat		237 554	499 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 746	12 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 294	-193 287
Summa finansiella poster		-223 548	-180 706
Årets resultat		14 006	318 524

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	8 235 783	8 472 302
Solcellsanläggning	Not 7	755 228	818 164
Inventarier	Not 8	0	0
Installationer	Not 9	121 028	144 677
		<u>9 112 039</u>	<u>9 435 143</u>
Summa anläggningstillgångar		9 112 039	9 435 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Årsavgiftsfordringar		3 400	9 226
Övriga fordringar	Not 10	15 200	7 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	127 439	107 192
		<u>146 039</u>	<u>123 605</u>
Kassa och Bank	Not 12	1 505 750	1 390 266
Summa omsättningstillgångar		1 651 789	1 513 871
SUMMA TILLGÅNGAR		10 763 828	10 949 014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		372 155	372 155
Fond för yttre underhåll		2 871 384	2 588 471
		<u>3 243 539</u>	<u>2 960 626</u>
Fritt eget kapital			
Resultatutjämningsfond		170 000	170 000
Balanserat resultat		-927 962	-963 573
Årets resultat		14 006	318 524
		<u>-743 956</u>	<u>-475 049</u>
Summa eget kapital		2 499 583	2 485 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 492 500	0
		<u>4 492 500</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	3 237 480	7 958 180
Leverantörsskulder	Not 14	29 895	18 463
Övriga skulder	Not 15	98 140	101 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	406 230	384 808
		<u>3 771 745</u>	<u>8 463 437</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 763 828	10 949 014

KASSAFLÖDESANALYS		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	Not 17	2 805 564	2 842 713
Övriga intäkt, skattereduktion		17 008	18 000
Övrig intäkt, försäkringsersättning		455 395	0
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 18	<u>-2 705 523</u>	<u>-1 900 205</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor		572 444	960 508
Erhållen ränta		2 746	12 581
Erlagd ränta		<u>-231 506</u>	<u>-199 076</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343 684	774 013
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		<u>-228 200</u>	<u>-221 372</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-228 200	-221 372
Årets kassaflöde		115 484	552 641
Likvida medel vid årets början		<u>1 390 266</u>	<u>837 625</u>
Likvida medel vid årets slut		1 505 750	1 390 266

Tilläggsupplysningar

Not 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.	2025	2024
Byggnad	100 år	100 år
Fasad- och takrenovering 2008	50 år	50 år
Solcellsanläggning	20 år	20 år
Installation laddstolpar 2020	10 år	10 år
Installation fiber 2023	10 år	10 år
Inventarier	4 år	4 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2

Nettoomsättning

Årsavgifter	2 357 034	2 249 690
Garagehyror	93 600	88 200
Parkering	43 680	42 200
Avgifter gruppavtal fiber	127 710	123 840
Debiterad fast avgift per elmätare	52 800	52 800
Debiterad förbrukning el	118 895	120 115
Laddstolpar inkl el	6 713	5 000
Externt såld solex	9 471	10 112
Överlåtelseavgifter	2 200	1 000
Avgifter andrahandsuthyrning	14 148	0
Övrigt	1	1
Summa	2 826 252	2 692 958

Not 3	2025	2024
Driftskostnader		
Fastighetskostnader		
Förbrukningsinventarier	6 301	872
Förbrukningsmaterial	2 111	5 855
Fastighetsskötsel, extern	131 400	125 352
Vicevärd, extern	0	12 016
Snöröjning, sandning	0	8 705
Städning,extern	76 871	77 238
Radonmätning	2 462	0
Besiktning lekplats	2 088	0
Plantering rabatter m.m.	11 838	4 882
Sanering efter översvämning	0	20 969
Klottersanering	0	7 638
Övrigt	7 366	7 162
	240 437	270 689
Reparationer o underhåll		
Bostadshus	23 326	22 861
Tvättstuga	20 309	19 827
Omdragning dagvatten	88 163	0
Vatten och avlopp	103 746	72 769
Värmeanläggning	20 117	5 871
Ventilation	1 119	13 732
Elreparationer	0	3 450
Lås	0	682
Hus utvändigt	8 692	8 370
Mark	1 781	0
Lekplats	68 401	0
Garage / p-platser	6 750	6 507
Försäkringsskador inkl upprustning lokal	636 959	12 931
Övrigt underhåll	2 023	0
	981 386	167 000
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	168 298	147 785
Värmekostnader	588 693	571 138
Vattenavgifter	187 355	166 295
Sophämtning	60 811	48 848
Grovsopor	13 260	8 086
Återvinning	6 334	26 861
	1 024 751	969 013
Övriga driftskostnader		
Försäkring	119 487	111 128
Bredband / Kabel-TV	131 008	129 117
	250 495	240 245
Kommunal fastighetsavgift	74 132	70 090
Summa Driftskostnader	2 571 201	1 717 037

	2025	2024
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader (kopiering, porton, tele, mm)	3 592	1 171
Revisionsarvode, extern revisor	19 750	18 500
Förvaltningsarvode	42 000	42 000
Övriga förvaltningskostnader (stämma mm)	3 604	4 161
Solel, mätning mm	7 626	7 720
Bankkostnader	3 979	3 636
Övriga externa tjänster	1 013	977
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 660	5 660
	87 224	83 825
Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode styrelse	59 000	53 667
Sociala avgifter	18 537	16 705
Bilersättning	2 035	2 041
	79 572	72 413
Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	17 288 004	17 288 004
Investeringar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 288 004	17 288 004
Ingående avskrivningar	-8 815 702	-8 579 183
Årets avskrivningar enligt plan	-236 519	-236 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 052 221	-8 815 702
Utgående redovisat värde	8 235 783	8 472 302
Not 7		
Solcellsanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	1 258 716	1 258 716
Avgår statligt stöd	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 258 716	1 258 716
Ingående avskrivningar	-440 552	-377 616
Årets avskrivningar enligt plan	-62 936	-62 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 488	-440 552
Utgående redovisat värde	755 228	818 164
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 600 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark	30 600 000	34 800 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	68 200 000	71 200 000

Not 8	2025	2024
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	176 438	176 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 438	176 438
Ingående avskrivningar	-176 438	-161 089
Årets avskrivningar enligt plan	0	-15 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 438	-176 438
Utgående redovisat värde	0	0
Not 9		
Installationer	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	236 483	236 483
Årets inköp, fiber	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 483	236 483
Ingående avskrivningar	-91 806	-68 157
Årets avskrivningar enligt plan	-23 649	-23 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 455	-91 806
Utgående redovisat värde	121 028	144 677
Not 10		
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	192	180
Skattefordringar	0	4 340
Övriga kortfristiga fordringar	15 008	2 667
	15 200	7 187
Not 11		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt bredbandsabonnemang	11 105	10 935
Förutbetald återvinning	0	4 491
Förutbetald försäkringspremie	50 850	48 296
Förutbetald fakturaattest	551	506
Förutbetalt medlemskap	5 090	0
Upplupna avgifter andrahandsuthyrning mm	13 648	0
Upplupen elförbrukning medlemmar	46 195	42 964
	127 439	107 192
Not 12		
Kassa och bank		
Handelsbanken, affärskonto	703 063	377 870
Handelsbanken, e-sparkonto	802 687	1 012 396
	1 505 750	1 390 266

Not 13

Skulder till kreditinstitut

Långivare, nr och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2025	Belopp 2024
Stadshypotek nr 256520 Ränta 2,95%	2026-01-14	870 750	906 750
Stadshypotek nr 319924 Ränta 2,95%	2026-01-14	306 250	331 250
Stadshypotek nr 340133 Ränta 2,95%	2026-01-02	1 392 984	1 408 184
Stadshypotek nr 343653 Ränta 2,95%	2026-01-30	667 496	699 496
Stadshypotek nr 348164 Ränta 2,98%	2028-03-01	4 492 500	4 612 500
		7 729 980	7 958 180
Avgår kortfristig del		3 237 480	7 958 180
Amorterat under året		228 200	221 372

Enligt nya direktiv i ÄRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nya lån.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 588 980 kr.

Not 14

Leverantörsskulder

Ocab	11 495	0
Uppsala vatten	0	18 463
Spolsnabben	18 400	0
	29 895	18 463

Not 15

Övriga skulder

Inre reparationsfond	54 046	56 007
Övriga skulder	6 666	6 864
Skatteskuld	257	0
Momsskuld	1 728	6 110
Källskatt december	17 490	16 300
Arbetsgivaravgifter december	17 953	16 705
	98 140	101 986

Not 16	2025	2024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	1 860	0
Upplupna sociala avgifter	584	0
Upplupna räntor	25 120	30 332
Förutbetalda avgifter	240 430	238 684
Upplupen el, Dalakraft	9 080	9 462
Upplupen el, Vattenfall	13 047	10 853
Upplupen värme, Vattenfall	73 229	76 789
Uppsala Vatten o Avfall	23 492	0
Fortnox, Leverantörsfakturaattest	154	197
Handelsbanken	234	491
Upplupet revisorsarvode	19 000	18 000
	406 230	384 808
Not 17		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster		
Nettoomsättning	2 826 252	2 692 958
Förändring av årsavgiftsfordringar	5 826	-299
Förändring av övriga fordringar	-28 260	82 648
Förändring av förutbetalda årsavgifter	1 746	67 406
	2 805 564	2 842 713
Not 18		
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen		
Drift- och underhållskostnader inkl fastighetsskatt	-2 571 201	-1 717 037
Övriga externa kostnader	-87 224	-83 825
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-79 572	-72 413
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	32 474	-26 930
	-2 705 523	-1 900 205

Not 19
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2025

2024

Ställda säkerheter, pantbrev
Eventualförpliktelser

11 407 000
Inga

11 407 000
Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11.

Uppsala, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

.....
Johan Oscarsson

.....
Johanna Blomkvist

.....
Hans Kwick

.....
Oscar Peña Flores

.....
Markus Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

.....
Mattias Eklöf
Autkoriserad Revisor

PEPPER

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN OSCARSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 954fda3925ccb9[...]311cb53783b95

IP: 130.238.xxx.xxx

2026-04-01 06:46:51 UTC



LEIF ANDERS MARKUS PERSSON

Undertecknare 1

Serienummer: a9d264ff054c37[...]2de28863a0b45

IP: 78.72.xxx.xxx

2026-04-01 10:57:34 UTC



Johanna Blomkvist

Undertecknare 1

Serienummer: 33c782f7acafcf[...]be39c6bfed5c0

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-02 08:15:07 UTC



Hans-Jörgen Tore Kvik

Undertecknare 1

Seriennummer: 5c8f0ce7c3ff3e[...]3b2f3c622b6e6

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-03 10:00:57 UTC



Oscar Rodrigo Pena Flores

Undertecknare 1

Serienummer: 6bef32c1013bf4[...]47e88a843dd8a

IP: 90.231.xxx.xxx

2026-04-03 14:28:50 UTC



Lars Mattias Eklöf

Undertecknare 1

Serienummer: a1fed232f40ea1[...]2c40310b904ee

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-04-07 08:37:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.