

Årsredovisning
för
Brf Berget i Alsike
769630-9165

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

Styrelsen för Brf Berget i Alsike får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen klassificeras enligt inkomstskattelagen som privatbostadsföretag och är därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:707. Fastigheten uppfördes år 2017 och består 48 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. Total boyta 3 408 kvm.

I föreningen finns	16 lgh	2 rok	51 m2
	8 lgh	2,5 rok	60 m2
	8 lgh	3,5 rok	76 m2
	8 lgh	4 rok	84 m2
	8 lgh	5 rok	104 m2

Föreningen har 48 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Samtliga parkeringsplatser har motorvärmare. Det finns även tre MC/moped-parkeringar.

I byggnaden finns 18 lägenhetsförråd, barnvagn- och cykelrum. De två trapphusen är försedda med hiss.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrat genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt.
Föreningen har inga andelar i samfällighetsförening.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Styrelse och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 valdes styrelse enligt nedan:

Josefin Dahlgren	ordförande
Lennart Lind	ledamot
Charlotta Hoppe	ledamot
Eva Jonasson	ledamot
Johan Andersson	ledamot

Åke Axelsson	suppleant
Hans Blomqvist	suppleant
Hanna Larsson	suppleant

BoRev Revision AB	revisor
-------------------	---------

Valberedning
Jan Pettersson
Alexander Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte höjt årsavgiften 2025. Fast avgift vatten höjdes gentemot medlemmarna med 432 kr/år från 1 juli 2025. Kommunens taxa för vatten och avlopp höjdes med 15% från april 2025.

Föreningen har fyra lån om sammanlagt drygt 37 miljoner kronor. Tre av lånen är omsatta i augusti. Efter flera förhandlingsrundor med flera banker är nu räntekostnaden nu sänkt med 115 320 kr fram till årets slut (jämfört med budget 2025).

Vår årliga amortering på lån enligt plan är 436 875 kr. Utöver det har vi amorterat 400 000 kr extra under 2025.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under året 9 bostadsrättslägenheter överlåtits.

	2025	2024
Medlemmar vid räkenskapsårets början	64	66
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	65	64

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver föreningsstämman, hållit 11 protokollförda möten.

Information till medlemmarna meddelas via en app (Boappa).

En liten skrift "Att bo i bostadsrätt" är inköpt och distribuerad till samtliga medlemmar. Viktigt att vi som medlemmar är medvetna om vårt gemensamma ekonomiska intresse av att förening och fastighet sköts på bästa sätt.

Övergivna cyklar, som saknat ägare har tagits bort från uppställningsplatserna i cykelförråd och utomhus. Nya stadgeändringarna blev godkända i stämman 2025. Innan de börjar gälla ska de vara godkända på två stämmor.

Stadgarna kommer därför upp som en beslutspunkt på stämman 2026.

Myndigheterna ställer krav på fastighetsnära sortering av matavfall och förpackningar (papper, plast, metall och glas). En arbetsgrupp i föreningen har därför arbetat fram en lösning som innebär ett utökat antal kärlskåp, 4 på ena sidan och 2 på andra sidan av befintliga skåp utmed Brunnbyvägen. Dessa tas i bruk 2026. Samma arbetsgrupp har omdisponerat nuvarande sopkärl för restavfall vilket givit oss en årlig besparing på 16 000 kr.

Fastigheten

Fogar mellan betongplattor över översta våningens balkonger är lagade och utbytta. Detta för att förhindra vattenläckage.

Kompressorn VP2 som genererar tappvatten har fått bytas ut. Efter detta byte uppstod flera följdfel som har krävt en hel del arbete under hösten. Allt är nu återställt och i full drift.

Över tid är vår elförbrukning sänkt med 43% för 2025 mot år 2022. Detta har vi lyckats med tack vare ett flertal olika åtgärder såsom justering av belysningsensorer och byte till mer energieffektiva lampor. Andra exempel är finjustering av el-patroner och värmepumpar med tillhörande elektronik. Nyckeltalet energikostnad/kvm visar på att föreningen är ganska energieffektiv jämfört de allmänna genomsnitten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 163	3 135	3 030	2 841
Resultat efter finansiella poster	-129	-132	-117	-337
Soliditet (%)	70,3	69,9	69,3	68,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	831	823	796	752
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 376	11 206	11 452	11 823
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 961	11 206	11 452	11 823
Sparande per kvm (kr/kvm)	248	289	301	229
Räntekänslighet (%)	13,2	13,6	14,4	15,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110	117	116	176
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,1	89,5	87,6	89,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal skuldsättning per kvm, sparande samt energikostnad är beräknat utifrån låneskuld i förhållande till Boa (3408 kvm) och Loa (576 kvm, garageplan).

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Upplysning vid förlust

Årets förlust med 128 547 kr innefattar avskrivningskostnader med 1 118 204 kr. Föreningens ansamlade förluster från tidigare år består i allt väsentligt också på avskrivningskostnaderna. Föreningens avskrivningar är inte kassaflödespåverkande. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justering av årsavgifterna. Styrelsen bedömer att föreningens redovisningsmässiga förluster inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 000 000	1 069 200	-3 291 325	-132 121	89 645 754
Disposition av föregående års resultat:			-132 121	132 121	0
Avsättning till underhållsfond		158 500	-158 500		0
Årets resultat				-128 547	-128 547
Belopp vid årets utgång	92 000 000	1 227 700	-3 581 946	-128 547	89 517 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 581 946
årets förlust	-128 547
	-3 710 493

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	154 775
i ny räkning överföres	-3 865 268
	-3 710 493

Enligt stadgarna §54, ska avsättning till underhållsfond göras med 0,25 % av taxeringsvärde för föreningens hus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 162 683	3 135 418
Övriga rörelseintäkter	3	12 640	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 175 323	3 135 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 180 183	-1 127 412
Övriga externa kostnader	5	-150 634	-137 827
Personalkostnader	6	-73 417	-73 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 204	-1 118 204
Summa rörelsekostnader		-2 522 438	-2 457 242
Rörelseresultat		652 885	678 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 590	17 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 022	-828 020
Summa finansiella poster		-781 432	-810 297
Resultat efter finansiella poster		-128 547	-132 121
Resultat före skatt		-128 547	-132 121
Årets resultat		-128 547	-132 121

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	125 554 368	126 672 572
Summa materiella anläggningstillgångar		125 554 368	126 672 572
Summa anläggningstillgångar		125 554 368	126 672 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 558	2 447
Övriga fordringar		21 510	21 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	255 157	228 983
Summa kortfristiga fordringar		279 225	252 696
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 509 151	1 371 113
Summa kassa och bank		1 509 151	1 371 113
Summa omsättningstillgångar		1 788 376	1 623 809
SUMMA TILLGÅNGAR		127 342 744	128 296 381

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 000 000	92 000 000
Fond för yttre underhåll		1 227 700	1 069 200
Summa bundet eget kapital		93 227 700	93 069 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 581 946	-3 291 325
Årets resultat		-128 547	-132 121
Summa fritt eget kapital		-3 710 493	-3 423 446
Summa eget kapital		89 517 207	89 645 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 255 125	9 824 625
Summa långfristiga skulder		19 255 125	9 824 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 099 750	28 367 125
Leverantörsskulder		32 208	30 074
Skatteskulder		5 760	0
Övriga skulder		44 651	52 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	388 043	376 044
Summa kortfristiga skulder		18 570 412	28 826 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 342 744	128 296 381

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		652 885	678 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 118 204	1 118 204
Erhållen ränta		2 590	17 723
Erlagd ränta		-759 635	-846 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 014 044	968 025
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-111	12 441
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 418	9 900
Förändring av leverantörsskulder		2 134	-247 822
Förändring av kortfristiga skulder		-14 736	13 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		974 913	756 062
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-836 875	-836 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-836 875	-836 875
Årets kassaflöde		138 038	-80 813
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 371 113	1 451 926
Likvida medel vid årets slut		1 509 151	1 371 113

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 178 606	2 178 606
Hysesintäkter p-plats	255 829	254 291
Bredband/TV/Telefoni	172 224	172 224
El bostäder	168 502	164 136
Vatten bostäder	311 193	291 411
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	17 227	10 674
Öresutjämning	0	8
Hysesintäkt gästparkering	34 638	43 816
Övriga hyresintäkter	24 463	20 252
	3 162 682	3 135 418

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, bredband och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Försäkringsersättningar	12 640	0
	12 640	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	203 077	186 216
Vatten och avlopp	236 955	212 154
Städning	40 889	44 589
Sophämtning	104 936	115 428
Snöröjning	39 453	65 101
Trädgårdsskötsel	44 816	37 724
Reparation och underhåll	238 376	130 186
Bredband	156 361	174 838
Fastighetsförsäkringspremier	87 534	83 996
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	38 580
Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	8 404	9 162
Övriga förvaltningskostnader	13 622	29 438
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	5 760	0
	1 180 183	1 127 412

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Datakommunikation	6 713	5 488
Förvaltningskostnader	88 209	83 484
Revision	21 300	24 800
Bankkostnader	5 161	4 958
Övriga externa kostnader	23 301	13 147
Medlemsavgifter	5 950	5 950
	150 634	137 827

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	58 800	59 300
Sociala kostnader	12 617	14 499
Arvode för utfört arbete i föreningen	2 000	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	73 417	73 799

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 500 000	134 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 500 000	134 500 000
Ingående avskrivningar	-7 827 428	-6 709 224
Årets avskrivningar	-1 118 204	-1 118 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 945 632	-7 827 428
Utgående redovisat värde	125 554 368	126 672 572
Taxeringsvärden byggnader	54 310 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	8 400 000
	61 910 000	63 400 000
Bokfört värde byggnader	102 874 768	103 992 972
Bokfört värde mark	22 679 600	22 679 600
	125 554 368	126 672 572

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	29 402	28 729
Medlemskap Bostadsrätterna	5 360	5 950
Datakostnader	1 650	2 175
Ekonomisk förvaltning	22 044	21 322
Upplupen intäkt el	58 278	57 033
Upplupen intäkt vatten	109 687	96 960
Hisskostnad	15 649	16 576
Bredbandskostnad	447	238
Upplupen försäkringsersättning	12 640	0
	255 157	228 983

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	0,99	2026-08-25	0	9 931 125
Swedbank Hypotek	2,49	2027-08-25	9 771 375	0
Swedbank Hypotek	2,49	2027-08-25	9 483 750	0
			19 255 125	9 931 125
Kortfristig del av långfristig skuld			250 500	106 500

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår			463 500	463 500
Swedbank Hypotek	2,402	2026-08-28	7 918 125	8 424 625
Swedbank Hypotek	3,26	2025-08-25	0	9 851 250
Swedbank Hypotek	1,14	2025-08-25	0	9 627 750
Swedbank Hypotek	0,99	2026-08-11	9 718 125	0
			18 099 750	28 367 125

Av föreningens lån förfaller 18 099 750 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	71 107	46 720
Förutbetalda intäkter	257 441	254 725
Upplupen elkostnad	21 577	24 600
Upplupen snöröjning/halkbekämpning	13 203	26 250
Upplupen städkostnad	3 714	3 749
Upplupet revisionsarvode	21 000	20 000
	388 042	376 044

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2% från januari 2026.
Fast avgift för vatten höjs med 5% från januari 2026. Kommunen har beslutat att höja vatten och avloppstaxan med 17% från april 2026.
2026 byter föreningen redovisningsprincip från K2 till K3 i enlighet med Bokföringsnämndens beslut.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 600 000	42 600 000
	42 600 000	42 600 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Knivsta, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Josefin Dahlgren
Ordförande

Lennart Lind

Charlotta Hoppe

Eva Jonasson

Johan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BoRev Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574772990

Dokument

769630-9165 Brf Berget i Alsike för 20250101-20251231

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2026-04-08 09:45:55 CEST (+0200) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-04-10 11:50:00 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Josefin Dahlgren (JD)

selsborgjosefin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEFIN DAHLGREN"

Signerade 2026-04-08 10:30:42 CEST (+0200)

Lennart Lind (LL)

lennartavesta@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART LIND"

Signerade 2026-04-08 10:47:40 CEST (+0200)

Charlotta Hoppe (CH)

lottahoppe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Charlotta Ulrika Hoppe"

Signerade 2026-04-08 18:48:02 CEST (+0200)

Eva Jonasson (EJ)

evajonasson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ
EVA BIRGITTA JONASSON"

Signerade 2026-04-10 11:03:31 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574772990

Johan Andersson (JA)

johan.andersson.945@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ANDERSSON"

Signerade 2026-04-09 13:36:19 CEST (+0200)

Peter Lindqvist (PL)

peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Peter Lindqvist"

Signerade 2026-04-10 11:50:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

