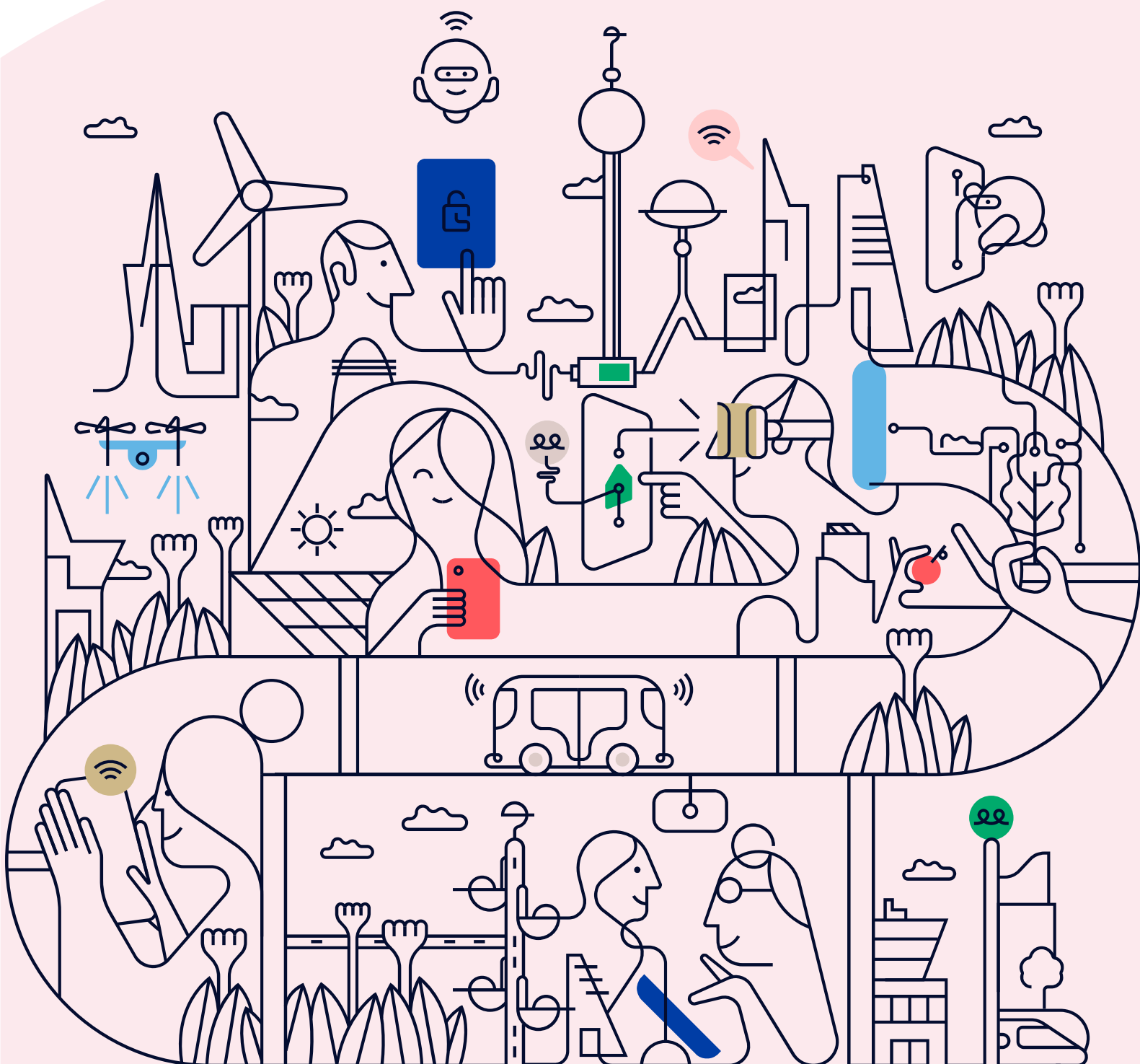




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergudden Övre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 22

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Momsregistrering sker retroaktivt för 2024-25.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 2:10	1989	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 261 kvm och 1 lokal om 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 475 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Tylestam	Ordförande
Ann Valentin	Styrelseledamot
Ingalill Sabina Vinnmyr	Styrelseledamot
Per Magnus Eriksson	Styrelseledamot
Stefan Johnson	Styrelseledamot
Thomas Gross	Styrelseledamot
Åsa Hammar	Suppleant
Camilla Bröms	Suppleant

Valberedning

Kristina Sundelin
Ann-Marie Bertilsdotter
Odd Lindqvist

Firmateckning

Firma tecknas förutom av styrelsen - också av minst två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen utser.

Revisorer

Peter Toresson Revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2007-2008** ● Installation av bergvärmeanläggning - Investeringen slutfördes under mars 2008
- 2008-2009** ● Renovering av balkonger - Impregnerat trä, samtliga altandäck i huskropp
- 2009-2010** ● Renovering av trappor - Impregnerat trä
- 2010** ● Renovering av dusch och bastu - Relaxutrymmet i tvättstugan
Ombyggnad av barnstugan
Vattenprover - Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
- 2010-2011** ● Anslutit fiberkabel - Telias egendom
- 2012-2013** ● Uppgradering av energicentral - Automatisering av regler och styr
- 2015** ● Byte av hänggrännor och stuprör - Periodiskt underhåll
Ommålning av fasad - Periodiskt underhåll
Reparation av tak - Periodiskt underhåll
- 2016** ● Stamspoling av samtliga lägenheter - Periodiskt underhåll
- 2018** ● Översyn av ytterdörrar - Kontinuerlig kontroll
Genomgång av värmesystemet i lägenheterna - Periodiskt underhåll
Byte av en av fyra bergvärmepumpar - Periodiskt underhåll
Översyn av fläktar - Kontinuerlig kontroll

- 2018** ● Översyn av vattenburen värme - Kontinuerlig kontroll
- 2019** ● Energideklaration - Obligatoriskt vart 10:onde år
- 2020** ● Byte av ytterdörrar
Byte av armatur i tvättstugan
Översyn av tak
Reparation av ventilation på Förskolan - Inkluderat OVK protokoll för förskolans lokaler
- 2021** ● Byte av tvättmaskin och torktumlare - Ersättning av den stora tvättmaskinen samt torktumlare i tvättstugan
- 2021-2022** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll. Ny OVK utförd under första halvan av 2022 vilken godkänts
- 2022** ● Byte avloppsrör i suterränglägenheterna som relinats - Tidigare åtgärd än förväntat m h t beräknad ursprunglig livslängd för dylika rör.
- 2022-2023** ● Garagerenovering utförd av Samfälligheten där Brf Övres del utgör 1 679 000 av totalkostnaden.
Underhåll samt ytbehandling av utvändiga trappor färdigställt
- 2023** ● Stamspolning av samtliga lägenheter - Periodiskt underhåll
Uppgradering av värmecentralen där tre luft/vattenvärmepumpar installerats som komplement samt uppgradering av UC för en så effektiv värmeoptimering som möjligt
- 2023-2024** ● Installation av el-laddplatser till alla medlemslägenheter
Upprustning och iordningsställande av skyddsrummen placerade i föreningens garagebyggnad
- 2024** ● Utbyte av värmeaggregaten Berguddsvägen 31 och 55
Renovering- uppfräschning samt förbättring av förskolans lokaler (nytt treårigt avtal)
Plantering av nya rönnar framför E-huset (ersättning för nedtagna dito)
Installation av fettavskiljare för förskolans verksamhet
Utbyte av styrkort för värmeaggregaten Berguddsvägen 51 och 95 (beställda sent 2024)
- 2025** ● OVK utförd och godkänd för samtliga lägenheter
Brädor byts och skruvas fast i loftgången hus E nr 98-108
Värmeaggregat i två lägenheter utbytta
- 2025-2026** ● Omläggning (byte av takpapp, läkt och betongpannor samt plåtskoningar) av samtliga tak under perioden augusti - maj 2026
- 2025-2027** ● Ny underhållsplan beställd och igångsatt

Planerade underhåll

- 2026** ● Tilläggsinvestering av minst en bergvärmepump; fn 2 stycken i drift
Radonmätning utförs i perioden jan-april
Pågående takomläggning (se ovan) som beräknas avslutas under första halvåret 2026

Avtal med leverantörer

Bank- och lånetjänst	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning inkluderande lägenhets- och pantbrevsförteckning	SBC Sveriges
Elektricitet	BostadsrättsCentrum
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Vattenfall
Fastighetsjour	Brandkontoret
Förskola	Habitek
Kartong- och pappersinsamling	Nacka kommun
Nätägare	Prezero Recycling
Service fläktrum hus E	Nacka Energi
Skyddsrum	Bravida
Sophämtning	Sandborg Consulting AB
Styrelserådgivning	Nacka kommun
Värmepumpservice	Bostadsrätterna
Vatten och avlopp	Energivärme
	Nacka Vatten och Avlopp

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Bergudden, med en andel på 61.4%.

Samfälligheten förvaltar framförallt parkeringsanläggningar, gång- och körvägar inklusive belysning samt snöröjning.

Övrig verksamhetsinformation

Bergudden Övre är en egen oas i Saltsjöbaden. Vi ser ut över våra vackra omgivningar med Baggensfjärden åt öster, med båtliv eller skridskoåkning. Kyrkan och den lugna Neglingemaren ligger åt söder, och Saltsjöbadens kullar med sina villor åt väster och norr.

Vår stora uteplats med möbler och grillar har en strålande utsikt. Vi som bor här kan även boka den för privata aktiviteter.

Några gånger per år bjuder styrelsen in till gemensamma aktiviteter. I första hand gäller det städdagar, då vi några timmar gör fint i vår gemensamma miljö, för att sedan grilla och ha trevligt tillsammans på uteplatsen.

Vi strävar efter att engagera våra medlemmar i grupper som fokuserar på specifika intressefrågor. T ex har vi en trädgårdsgrupp, som planerar långsiktigt och kunnigt samt under städdagarna lägger upp arbetet för oss andra. Vi har också grupper som vill engagera sig i olika frågor av specifik karaktär. T ex har vi haft grupper som sett över våra skyddsrum och vår energiförsörjning och ansvarat för att anlita entreprenörer för de jobb som ska utföras. Medlemmar som erbjuder sin tid för att förbättra miljö och ekonomi för föreningen och oss alla, är ovärderliga och nödvändiga för en väl fungerande bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En ny femtioårig underhållsplan utifrån okulärbesiktning och tidigare dokumentation har utarbetats under året med hjälp av SBC. Syftet är att få fram en rapport med förslag på nödvändiga åtgärder med kostnadsberäkningar för underhåll på såväl kort som lång sikt för föreningens byggnader. Underhållsplanen hålls levande genom årliga uppföljningar och revideringar. Till hjälp för detta finns även det digitala verktyget, Planima, att tillgå.

Som en första större underhållsåtgärd påbörjades takomläggning inkluderande byte av takpannor, papp och läkt för samtliga tak. Efter en upphandling med hjälp av konsult - sex tillfrågade - valdes det av de tre inkomna anbuderna ut som bäst svarade mot tillsänt anbudsformulär. Arbetet påbörjades i augusti och vid årsskiftet 2025/2026 väntade ca hälften av byggnaderna ännu på nya tak.

Avgiftshöjningen för 2026 kunde jämfört med närmast tidigare år begränsas till fem procentenheter: Främsta anledning till detta är lägre räntekostnader på föreningens låneportfölj samt lägre energikostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Lokalhyresavtalet med Nacka kommun, gällande förskolan, som efter renoveringar och hyresgästanpassningar omförhandlats till gällande marknadshyra, kommer att under resterande avtalstid fram till och med 2027-10-31 medföra ett ökat positivt tillskott till kassaflödet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 996 399	5 116 616	4 515 010	4 188 193
Resultat efter fin. poster	-692 853	-1 734 993	-2 654 576	-2 873 018
Soliditet (%)	9	10	13	18
Yttre fond	314 274	381 720	551 382	3 317 119
Taxeringsvärde	127 139 000	116 192 000	116 192 000	116 192 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	758	659	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	77,9	73,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 011	10 057	9 605	8 949
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 134	8 155	7 789	7 274
Sparande / kvm totalyta, kr	231	77	-52	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	90	121	127	146
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	65	49	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	187	176	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	3,92	3,29	-
Räntekänslighet (%)	11,53	13,27	14,58	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 629 000	-	-	6 629 000
Fond, yttre underhåll	381 720	-238 866	171 420	314 274
Balanserat resultat	1 068 108	-1 496 127	-171 420	-599 440
Årets resultat	-1 734 993	1 734 993	-692 853	-692 853
Eget kapital	6 343 834	0	-692 853	5 650 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-428 020
Årets resultat	-692 853
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 420
Totalt	-1 292 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	175 635
Balanseras i ny räkning	-1 116 658

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 996 400	5 116 616
Summa rörelseintäkter		5 996 400	5 116 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 417 153	-2 593 480
Övriga externa kostnader	9	-285 045	-291 292
Personalkostnader	10	-135 121	-121 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 013 288	-1 858 875
Summa rörelsekostnader		-4 850 607	-4 865 167
RÖRELSERESULTAT		1 145 793	251 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 735	39 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 868 381	-2 025 766
Summa finansiella poster		-1 838 646	-1 986 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-692 853	-1 734 993
ÅRETS RESULTAT		-692 853	-1 734 993

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	53 865 352	55 768 384
Markanläggningar	13	563 010	592 638
Maskiner och inventarier	14	725 711	806 339
Pågående projekt	15	3 746 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 900 698	57 167 361
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 904 198	57 170 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 999	25 877
Övriga fordringar	17	783 092	1 089 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	329 123	389 316
Summa kortfristiga fordringar		1 165 214	1 504 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		483 480	2 381 697
Summa kassa och bank		483 480	2 381 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 648 694	3 886 071
SUMMA TILLGÅNGAR		60 552 892	61 056 932

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll		314 274	381 720
Summa bundet eget kapital		6 943 274	7 010 720
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-599 440	1 068 108
Årets resultat		-692 853	-1 734 993
Summa ansamlad förlust		-1 292 293	-666 886
SUMMA EGET KAPITAL		5 650 981	6 343 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	30 430 130	22 829 325
Summa långfristiga skulder		30 430 130	22 829 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	22 238 089	30 078 894
Leverantörsskulder		979 656	839 243
Skatteskulder		6 265	10 586
Övriga kortfristiga skulder		0	49 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 247 771	905 624
Summa kortfristiga skulder		24 471 781	31 883 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 552 892	61 056 932

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 145 793	251 448
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 013 288	1 858 875
	3 159 081	2 110 323
Erhållen ränta	29 735	39 324
Erlagd ränta	-1 919 070	-2 025 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 269 746	123 882
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 294	-267 356
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	479 502	-76 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 799 542	-220 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 746 625	-2 347 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 746 625	-2 347 182
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 700 000
Amortering av lån	-240 000	-326 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	2 373 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 187 083	-193 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 402 987	3 596 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 215 903	3 402 987

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergudden Övre är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5,00 - 5,46 %
Stomme och grund	1,46 - 4,11 %
Yttertak	6,99 %
Fasader	6,99 %
Dörrar & portar	5,46 %
Stamledningar VA	3,53 %
Stamledningar Värme	4,11 %
Ventilation	7,51 %
El	7,51 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 469 772	3 886 728
Hysesintäkter lokaler	1 054 800	817 211
Hysesintäkter garage	191 064	166 200
Hysesintäkter p-plats	8 736	7 584
Deb. fastighetsskatt	61 392	57 292
Bredband	113 400	99 360
Hyses- och avgiftsrabatt	-249 857	-49 971
Vatten	67 702	23 140
EI	0	34 550
Elintäkter laddstolpe	2 176	0
Elintäkter laddstolpe moms	63 001	23 965
Avfallshantering	12 000	6 000
Hysesintäkter, övrigt	171 644	28 607
Dröjsmålsränta	461	0
Pantsättningsavgift	3 528	8 022
Överlåtelseavgift	4 373	7 045
Administrativ avgift	2 205	882
Vidarefakturerade kostnader	20 000	0
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	5 996 400	5 116 616

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	76 200	67 771
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	66 316
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	68 236	39 683
Besiktningar	0	3 743
Brandskydd	79	329
Myndighetstillsyn	33 309	0
Gårdkostnader	4 945	4 078
Gemensamma utrymmen	0	266
Garage/parkering	4 533	2 919
Serviceavtal	83 665	61 281
Förbrukningsmaterial	1 420	12 891
Summa	272 387	259 277

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 866	11 379
Bostadsrättslägenheter	0	40 000
Förskola	7 973	39 511
Tvättstuga	4 850	0
Trapphus/port/entr	0	2 079
Dörrar och lås/porttele	0	8 570
Övriga gemensamma utrymmen	3 335	0
VVS	38 909	52 946
Värmeanläggning/undercentral	24 738	0
Ventilation	73 442	23 657
Elinstallationer	3 927	15 438
Tak	0	24 102
Fasader	5 154	0
Fönster	0	2 000
Balkonger/altaner	2 276	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 251
Garage/parkering	0	3 276
Vattenskada	0	10 925
Summa	167 470	237 134

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	29 046	0
Entr/trapphus	0	122 592
Bastu/pool	0	8 430
VVS	24 163	0
Värmeanläggning	92 897	94 900
Ventilation	7 316	0
Tak	0	12 944
Fönster	22 213	0
Summa	175 635	238 866

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	584 048	787 659
Vatten	400 675	422 508
Sophämtning/renhållning	114 710	123 032
Summa	1 099 432	1 333 199

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	158 774	153 154
Kabel-TV	7 043	0
Bredband	75 183	63 932
Samfällighetsavgifter	296 398	148 199
Fastighetsskatt	164 830	159 720
Summa	702 228	525 005

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	2 213
Tele- och datakommunikation	12 274	23 584
Juridiska åtgärder	37 063	103 313
Inkassokostnader	0	516
Revisionsarvoden extern revisor	39 000	19 000
Styrelseomkostnader	4 493	1 185
Fritids och trivselkostnader	5 936	4 736
Föreningskostnader	8 915	1 114
Förvaltningsarvode enl avtal	82 529	71 347
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	5 292	12 040
Administration	10 964	19 284
Konsultkostnader	66 500	22 807
Tidningar och facklitteratur	696	123
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Summa	285 045	291 292

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	109 273	100 000
Arbetsgivaravgifter	25 848	21 520
Summa	135 121	121 520

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 868 381	2 025 130
Dröjsmålsränta	0	636
Summa	1 868 381	2 025 766

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 959 389	67 898 684
Årets inköp	0	2 060 705
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 959 389	69 959 389
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 191 005	-12 332 130
Årets avskrivning	-1 903 032	-1 858 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 094 037	-14 191 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 865 352	55 768 384
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 600 000</i>	<i>1 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 400 000	73 400 000
Taxeringsvärde mark	39 739 000	42 792 000
Summa	127 139 000	116 192 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	592 638	0
Årets inköp	0	592 638
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	592 638	592 638
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-29 628	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 628	0
Utgående restvärde enligt plan	563 010	592 638

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	822 864	114 240
Årets inköp	0	708 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	822 864	822 864
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 525	-114 240
Årets avskrivning	-80 628	97 715
Utgående ackumulerad avskrivning	-97 153	-16 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	725 711	806 339

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	3 746 625	806 339
Omfört till Byggnad	0	-806339
Summa pågående arbeten	3 746 625	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 848	44 596
Momsavräkning	10 821	5 000
Övriga kortfristiga fordringar	0	18 296
Transaktionskonto	731 270	578 667
Borgo räntekonto	1 154	442 622
Summa	783 092	1 089 181

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	99 650	168 784
Förutbet fast skötsel	0	6 350
Förutbet försäkr premier	144 907	158 774
Förutbet kabel-TV	641	0
Förutbet bredband	18 187	18 000
Upplupna intäkter	65 738	37 408
Summa	329 123	389 316

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	3,77 %	3 349 139	3 349 139
Handelsbanken	2027-12-01	3,77 %	3 436 301	3 436 301
Handelsbanken	2028-12-01	2,88 %	5 067 384	5 067 384
Handelsbanken	2027-12-01	2,68 %	3 890 000	3 890 000
Handelsbanken	2026-03-12	3,10 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,27 %	8 985 440	9 105 440
Stadshypotek	2026-10-30	4,27 %	7 052 649	7 172 649
Stadshypotek	2028-12-01	2,88 %	6 262 306	6 262 306
Stadshypotek	2027-12-01	2,68 %	8 425 000	8 425 000
Handelsbanken	2026-02-19	2,82 %	2 700 000	2 700 000
Summa			52 668 219	52 908 219
Varav kortfristig del			22 238 089	30 078 894

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 468 219 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 935	1 323
Uppl kostn el	70 541	103 209
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	218 998	269 687
Uppl kostn vatten	37 431	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 872	2 574
Uppl kostnad arvoden	102 606	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 238	31 420
Förutbet hyror/avgifter	750 150	397 411
Summa	1 247 771	905 624

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 394 000	61 394 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Takomläggningen, vilken sker till fast pris, fortgår planenligt och beräknas i skrivande stund heller inte ge upphov till några väsentliga tillkommande ÄTA och därmed sammanhängande kostnader.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Ann Valentin
Styrelseledamot

Ingalill Sabina Vinnmyr
Styrelseledamot

Per Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Peter Tylestam
Ordförande

Stefan Johnson
Styrelseledamot

Thomas Gross
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 13:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

HytghhV6We

ENVELOPE ID:

S1Wdg2nETWg-HytghhV6We

DOCUMENT NAME:

Brf Bergudden Övre, 716425-8803 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

24 pages

SHA-512:

f52b9f9a6f6883a5827babd81e927bdc113b0ae4d2d7a8
7aae36d2cb1fbda1d3b2a1625de172013acd5ed51c678c
10019eb0e7ee23752a74bb2c982f028c63d3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER TYLESTAM a_ptylestam@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:43 21.04.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.26
2. STEFAN JOHNSON stefanjohnson10@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:52 21.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.245
3. Per Magnus Eriksson perfiskare@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:07 21.04.2026 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.87.212
4. Ingalill Sabina Vinnmyr sabina@hansens.email	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:35 24.04.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
5. Ann Linnéa Valentin annvalentin@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:45 24.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.136.192
6. Thomas Gross t@gross.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 10:42 25.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.111.176
7. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 13:54 25.04.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.165.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre, org.nr 716425-8803.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergudden Övre för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergudden Övre för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 13:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

BkFl2nEp-x

ENVELOPE ID:

HJxugh2EaZg-BkFl2nEp-x

DOCUMENT NAME:

RB BRF Bergudden O?vre 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d6d2f35b93c79e389b9aeebb2e17300493f64c07a2e9cf
ebe130fa16440d11e764405dc9b68029811500ceb12f5d
b8f5653b40f8a0712685052d861031223a70

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresso n	Signed	25.04.2026 13:53	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	25.04.2026 13:52	Low	IP: 2.71.165.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed