

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGET
789200-0816

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Berget med säte i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-03:

Mikael Holmén	Ordförande
Christoffer Engblom	Ledamot
Robert Fränberg	Ledamot
Lena Holmén	Ledamot
Anders Sandberg	Ledamot

Ann-Christin Bengtsson Suppleant

Under året har 10 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lastaren 12	1954	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1953.
Fastigheten är belägen på Klintgatan 16-18.

Byggnadernas totalyta är 1 868 kvadratmeter, varav 1 760 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 108 kvadratmeter lokalyta.

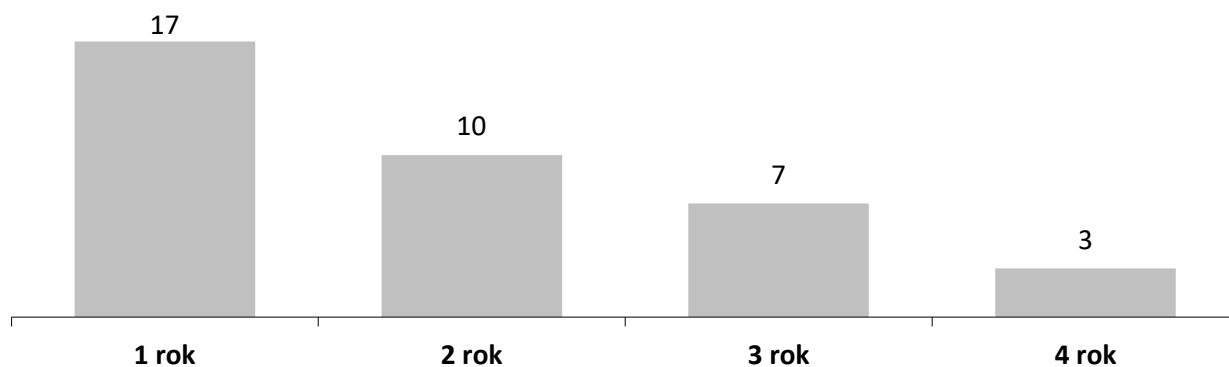
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Frisör	Tillsvidare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022-2050 och uppdaterades senast år 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts efter 2000 eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2024	Byte av maskiner i tvättstuga
Bastu och relax	2024	Renovering
Fasadrenovering	2024	
Entrédörrar	2022	Porttelefon
Relining	2021-2022	
Takreparationer	2020	
Målningsarbeten	2018	
Säkerhetsdörrar	2016	
Undercentral	2016	
Tvättstuga	2014	Klinkergolv
Takkupor	2014	Målning
Fönsterbyte	2009-2010	
El	2006	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Optokabel för IT	Telenor

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st. Av dessa har 1 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st, under året har 1 st utträden skett och 1 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 41 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 618	1 579	1 480	1 369	1 334
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-37	-464	-263	-707	-1 398
Soliditet (%)	-97,1	-86,6	-64,7	-50,1	-48,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	756	689	673	662
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 350	2 414	2 207	1 538	2 233
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 494	2 562	2 443	1 538	2 233
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	88	-28	-294	-686
Räntekänslighet (%)	3,1	3,4	3,4	2,3	3,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	315	301	277	269	275
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,3	84,3	82,0	86,6	86,2
Kassalikviditet (%)	18	42	24,1	30,6	114,6

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar per 251231 en förlust om -37 406 kr. Förlusten bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden.

I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna per 2026-01-01 med 5%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 671	543 209	294 535	-2 753 150	-464 169	-2 286 904
Disposition av föregående års resultat:				-464 169	464 169	0
Avsättning till yttre fond			83 025	-83 025		0
Årets resultat					-37 406	-37 406
Belopp vid årets utgång	92 671	543 209	377 560	-3 300 344	-37 406	-2 324 310

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 300 344
årets förlust	-37 406
	-3 337 750

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	83 025
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 402 571
	-3 337 750

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 618 441	1 578 736
Summa rörelseintäkter		1 618 441	1 578 736
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 160 139	-1 576 687
Övriga externa kostnader		-101 723	-112 790
Personalkostnader	4	-56 344	-53 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 908	-191 374
Summa rörelsekostnader		-1 525 114	-1 934 773
Rörelseresultat		93 327	-356 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		702	1 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 435	-109 614
Summa finansiella poster		-130 733	-108 132
Resultat efter finansiella poster		-37 406	-464 169
Resultat före skatt		-37 406	-464 169
Årets resultat		-37 406	-464 169

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 946 756	2 128 557
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	132 543	86 187
Summa materiella anläggningstillgångar		2 079 299	2 214 744
Summa anläggningstillgångar		2 079 299	2 214 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 699	1 539
Övriga fordringar		57 330	68 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 432	110 808
Summa kortfristiga fordringar		172 461	180 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		142 785	245 336
Summa kassa och bank		142 785	245 336
Summa omsättningstillgångar		315 246	426 103
SUMMA TILLGÅNGAR		2 394 545	2 640 847

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	635 880	635 880
Fond för yttre underhåll	377 560	294 535
Summa bundet eget kapital	1 013 440	930 415
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 300 344	-2 753 150
Årets resultat	-37 406	-464 169
Summa fritt eget kapital	-3 337 750	-3 217 319
Summa eget kapital	-2 324 310	-2 286 904
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	2 588 514	3 914 370
Summa långfristiga skulder	2 588 514	3 914 370
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 800 450	595 594
Leverantörsskulder	91 090	186 277
Skatteskulder	3 665	7 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 136	223 618
Summa kortfristiga skulder	2 130 341	1 013 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 394 545	2 640 847

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	93 326	-356 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	206 908	191 374
Erhållen ränta	702	1 482
Erlagd ränta	-130 793	-105 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	170 143	-268 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-160	1 607
Förändring av kortfristiga fordringar	8 466	-16 652
Förändring av leverantörsskulder	-95 187	-69 025
Förändring av kortfristiga skulder	6 650	-32 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 912	-385 538
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-71 463	-95 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 463	-95 760
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-121 000	-113 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 000	386 500
Årets kassaflöde	-102 551	-94 798
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	245 336	340 133
Likvida medel vid årets slut	142 785	245 336

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

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av 10-40 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 396 913	1 330 394
Hyror lokaler	28 820	28 820
Hyror garage	14 400	14 700
Hyror parkeringsplatser	44 191	42 600
Debiterade elavgifter	48 532	67 358
Kollektivt bredband	73 260	73 260
Övriga debiterade avgifter	12 324	21 604
	1 618 440	1 578 736

I föreningens avgift ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	90 576	90 123
Reparationer	96 767	89 035
Planerat underhåll	0	437 000
Elavgifter	112 838	122 519
Fjärrvärme	343 127	325 080
Vattenavgifter	132 474	115 144
Sophantering	79 751	79 860
Snöröjning/sandning	34 604	63 067
TV/Bredband/Telefoni	155 424	133 881
Förbrukningsmaterial	3 843	13 976
Fastighetsförsäkring	44 600	43 572
Fastighetsskatt	66 134	63 430
	1 160 138	1 576 687

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2025	2024
Styrelsearvoden	42 114	41 031
Sociala kostnader	13 230	12 891
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 000	0
	56 344	53 922

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 149 551	7 149 551
Mark	45 800	45 800
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 195 351	7 195 351
	-	-
Ingående avskrivningar	-5 066 794	-4 884 993
Årets avskrivningar	-181 801	-181 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 248 595	-5 066 794
Utgående redovisat värde	1 946 756	2 128 557
Taxeringsvärden byggnader	16 012 000	22 080 000
Taxeringsvärden mark	5 595 000	5 595 000
	21 607 000	27 675 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 709	34 949
Inköp	71 463	95 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 172	130 709
Ingående avskrivningar	-44 522	-34 949
Årets avskrivningar	-25 107	-9 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 629	-44 522
Utgående redovisat värde	132 543	86 187

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,38	2030-07-30	184 344	192 344
Stadshypotek AB	4,44	2026-09-01	415 200	423 200
Stadshypotek AB	4,25	2028-09-01	255 020	277 020
Stadshypotek AB	2,98	2029-10-30	1 145 000	1 175 000
Stadshypotek AB	3,98	2027-12-01	606 650	626 650
Stadshypotek AB	1,17	2026-03-01	1 005 000	1 025 000
Stadshypotek AB	3,45	2026-03-18	290 250	293 250
Stadshypotek AB	3,13	2028-07-30	487 500	497 500
			4 388 964	4 509 964
Kortfristig del av långfristig skuld			1 800 450	595 594
-varav amortering			121 000	121 000

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 3 783 964 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 574 000	4 574 000
	4 574 000	4 574 000

Årsredovisning beslutades 2026-03-04

Sundsvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Holmén
Ordförande

Anders Sandberg
Ledamot

Christoffer Engblom
Ledamot

Robert Fränberg
Ledamot

Lena Holmén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joanna Ulin, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Bo Mikael Holmén**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Berget**

8c0f583f-211b-41ec-a23a-4afb7c740e87 - 2026-03-05 20:22:53 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8855bce0-985c-4079-b78f-1ba210e45801 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anders Sven Gunnar Sandberg

a3cdddad-b270-488c-901a-b321f6efdee6 - 2026-03-09 17:03:35 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 75f2a5f9-bf03-4d2f-a28d-8fffe8d83e99 - SE

HANS CHRISTOFFER ENGBLOM

c34b37bb-9357-4035-ab07-f7c50ec98666 - 2026-03-12 09:20:28 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7b1ef604-2acb-4a84-883d-7162a775e816 - SE

Robert Arun Fränberg

b0b1d40c-8fe9-4ee8-9834-34b330cb80b9 - 2026-03-12 22:08:38 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 76452c7f-4c30-435e-8452-4f2109b870eb - SE

JOANNA KRISTIN ULIN**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

c11c80c6-eb38-455c-8bc8-ba111cd908a3 - 2026-03-13 08:38:26 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 306fc00a-789d-41b5-a2ba-b822d6936839 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

fimateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Berget

Org.nr. 789200-0816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berget för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
2026-03-13
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Berget Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: bdefb3b2ebbb3fc52b166b5e07b915f53975d3d0fa423eefdfb69dbafaa044e3
Skickad: 2026-03-13 kl 07:37

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-13 kl 07:37

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se