

ÅRSREDOVISNING

Brf Bergslagen 18

Org nr 716419-8173

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergslagen 18 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugosjunde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergslagen 18 registrerades hos Bolagsverket 1987-01-26.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 1999-03-31 och registrerades 1999-04-07.

Föreningen förvärvade i april 1999 fastigheten Bergslagen 18 i Stockholm kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-07.

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

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-16.

Anton Abele	Ordförande
Eva Södergren	Sekreterare
Tully Levy Yayik	Kassör
Stefan Andersson	Ledamot
Peter Karlström	Ledamot
Alice Lidgard	Suppleant
Anton Chen	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie stämma 2025-06-16 utgjorts av Katarina Mannheimer Ahlström och Simon Larsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Bergslagen 18 med adresser Upplandsgatan 13 A och B samt Tegnérgatan 47 A och B i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1885 och totalrenoverad 1987, består av 30 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 354 m² med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	9	16	5	30
S:a yta	589	1 232	533	2 354

Utöver lägenheterna innehåller byggnaden 2 lokaler om totalt ca 398 m² .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 132 400 000 kr (föregående år 135 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 000	6 400	49 400
Mark	78 000	5 000	83 000
Summor	121 000	11 400	132 400

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Fastigheten totalrenoverades 1985-87 och har sedan dess underhållits enligt underhållsplaner.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Ventilation	OVK	OVK genomfört - godkänt	2024
Tak		Reparation vattenskada	2023
Trapphus		Ny belysning med rörelsesensorer	2022
Tak	Renovering	Ommålning	2022
Fönster	Renovering	Målning och lagning rötskador	2020
VA-stammar		Underhållsspolning	2020
Ytterdörrar	Utbyte	Utbyte till säkerhetsdörrar	2019
Bredband	IP-Only	Installation fiber	2019
Ventilation	Underhåll	Rensning ventilationskanaler/OVK	2019
Tak	Anpassning	Komplettering säkerhet tak	2019
Soprum	Renovering	Ommålning och matavfallssortering	2018
Värme	Utbyte	Nya termostater i alla lägenheter	2018
Trapphus	3 st hissar	Helrenovering och modernisering	2018
Fönster	Utbyte	Samtliga fönster i vindslägenheter	2017
Gård	Renovering	Renovering tätskikt mot fasad	2017
Förråd	Anpassningar	Nya förråd	2017
Cykelförråd		Renovering	2016
Tak	Takkupor	Renovering	2014
VA-stammar		Underhållsspolning	2014
Gästlägenhet	Anpassningar	Renovering kök, målning	2014
Fasader	Renovering	Ny puts nedre fasad	2014
Gård	Uppgradering	Renovering, rabatter, belysning	2010, 2014
Tvättstuga	Uppgradering	Nya maskiner	2011, 2012
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ombyggnad fjärrvärmecentral	2007
Yttertak	Lackerad plåt	Ommålning	2006
Trapphus	3 st	Renovering portar och trapphus	2002
Gård		Beläggningsarbeten	2001
Balkonger		Nybyggnation 15 st	2000

Ventilation	Mek. frånluft		2000
Kabel-TV	ComHem	Anslutning	2000
VA-stammar		Stambyte kök/badrum	1987
Fasader	Puts	Renovering	1985-87
Fönster	2-glas, trä	Utbyte mot gård, renover. mot gata	1985-87
Elstigar		Renovering	1985-87

Underhåll, reparationer och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 153 tkr (föregående år ca 107 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till totalt ca 116 tkr (föregående år ca 211 tkr). Se vidare Not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Föreningen följer underhållsplanen. För 2026 planeras inga större renoveringar.

Förvaltning

Fastighetskötsel har ombesörjts av Nabolaget AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Städning har ombesörjts av Systrarnas Städ Team AB.

Föreningen har under året amorterat lån med 200 000 kr (föregående år 150 000 kr).

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 15 903 795 kr (föregående år 16 103 795 kr).

Uttagna panter 24 500 000, varav ställda 20 523 000, samt 3 977 000 i eget förvar.

Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 381 755 kr.

Föreningens hemsida är www.bergslagen18.se och e-post är styrelsen@bergslagen18.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 30 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om f n 2 000 kr, i avgiften inkluderat kostnad för ny dörrskylt. Pantsättningsavgifter debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren i enlighet med bostadsrättslagen en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

I samband med årsskiftet 2024/2025 avflyttade Gardinmagasinet AB från föreningens lokal på Tegnérsgatan 47. Föreningen har tecknat ett nytt hyresavtal för lokalen med Vibery Group AB.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41	41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	42	41

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 421 354	2 441 240	2 315 904	2 220 076
Resultat efter finansiella poster	422 718	- 47 843	321 726	- 154 423
Balansomslutning	39 981 616	39 592 292	39 883 124	40 068 232
Kassa och bank	1 331 931	1 032 692	1 034 980	950 058
Soliditet (%)	59	58	58	57
Skuldkvot	6,5	6,5	6,3	7,4
Skuldsättning kr/m ² (BR)	6 756	6 841	6 905	7 117
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 779	5 852	5 906	6 088
Belåningsgrad (%)	12	12	12	12
Räntekänslighet (%)	12,3	12,5	13,2	13,6
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt	549	549	523	523
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	53	52	47	55
Energikostnad kr/m ² (tot)	221	215	186	193
Sparande kr/m ² (tot)	154	161	289	170

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2024-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 024 998	8 650	717 170	-1 644 881	-47 843	23 058 094
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			406 800	-406 800		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-211 856	211 856		
Balanseras i ny räkning				-47 843	47 843	
Årets resultat					422 718	422 718
Belopp vid årets utgång	24 024 998	8 650	912 114	-1 887 668	422 718	23 480 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 887 668
Årets resultat	422 718
Summa	- 1 464 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll (0,3% TAX)	397 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 116 397
Balanseras i ny räkning	- 1 745 753
Summa	- 1 464 950

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 421 354	2 441 240
Övriga rörelseintäkter	2	<u>420 595</u>	<u>45 290</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 841 949	2 486 530
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 436 183	- 1 401 512
Underhållskostnader	4	- 116 397	- 211 856
Övriga externa kostnader	5	- 154 288	- 121 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 267 701</u>	<u>- 278 416</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 974 569	- 2 013 722
<i>Rörelseresultat</i>		867 380	472 808
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 445 090</u>	<u>- 521 015</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 444 662	- 520 651
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		422 718	- 47 843
Årets resultat		422 718	- 47 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	<u>38 090 995</u>	<u>38 358 696</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 090 995	38 358 696
Summa anläggningstillgångar		38 090 995	38 358 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 992	0
Övriga fordringar		338 337	10 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>210 361</u>	<u>189 912</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		558 690	200 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>1 331 931</u>	<u>1 032 692</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 331 931	1 032 692
Summa omsättningstillgångar		1 890 621	1 233 596
SUMMA TILLGÅNGAR		39 981 616	39 592 292

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 033 648	24 033 648
Fond för yttre underhåll		<u>912 114</u>	<u>717 170</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 945 762	24 750 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 887 668	- 1 644 881
Årets resultat		<u>422 718</u>	<u>- 47 843</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 464 950	- 1 692 724
SUMMA EGET KAPITAL		23 480 812	23 058 094
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	6 350 795	4 689 595
Övriga skulder	10	<u>66 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 416 795	4 689 595
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	9 553 000	11 414 200
Leverantörsskulder		131 080	78 903
Skatteskulder	11	10 774	7 379
Övriga skulder		39 628	30 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>349 527</u>	<u>314 113</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 084 009	11 844 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 981 616	39 592 292

Kassaflödesanalys

2025**2024**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	867 380	472 808
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>267 701</u>	<u>278 416</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 135 081	751 224

Erhållen ränta och utdelning	428	364
Erlagd ränta	- 445 090	- 521 015
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	690 419	230 573

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 357 786	10 128
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>100 606</u>	<u>- 92 989</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 257 180	- 82 861

Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 239	147 712
--	---------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	433 239	147 712
---	---------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	- 200 000	- 150 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>66 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 134 000	0

Årets kassaflöde	299 239	- 2 288
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 032 692</u>	<u>1 034 980</u>
Likvida medel vid årets slut	1 331 931	1 032 692

Varav kassa och bank (Varav kortfristiga placeringar)	1 331 931 (0)	1 032 692 (0)
--	------------------	------------------

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 397 200 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2019	Nätverk 14 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2019	Säkerhetsdörrar 1 719 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2022	Belysning	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 292 292	1 292 292
Hysesintäkter lokaler	1 129 062	1 148 948
Summa	2 421 354	2 441 240

I årsavgiften ingår kostnader för el för gemensamma utrymme samt värme och vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Brandkontoret utdelning	6 540	6 390
Gästrumshyror	24 300	32 900
Överlåtelseavgifter	8 000	6 000
Återbetalning moms	381 755	0
Summa	420 595	45 290

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 381 755 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård	64 245	94 497
Hisstillsyn	26 394	26 039
Snöröjning	9 907	10 257
Elavgifter	69 762	67 363
Fjärrvärme	416 576	408 833
Vatten	121 895	115 532
Städning	111 180	115 308
Renhållning hushållssopor	55 160	51 960
Renhållning grovsopor	27 978	29 581
Löpande reparationer fastighet	89 713	73 018
Reparationer hiss	63 600	34 653
Övriga fastighetskostnader	18 941	21 815
Fastighetsavgift/-skatt	165 720	154 900
Fastighetsförsäkring	77 192	73 925
Kabel-TV och bredband	117 920	123 831
Summa	1 436 183	1 401 512

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
OVK och ventilationsarbeten	0	211 856
Plåtarbeten	116 397	0
Summa	116 397	211 856

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	61 389	63 740
Revision	20 430	22 027
Övriga förvaltningskostnader	67 477	31 608
Bankavgifter	4 992	4 563
Summa	154 288	121 938

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 109 031	43 109 031
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	43 109 031	43 109 031
Ingående avskrivningar	- 4 750 335	- 4 471 919
Årets avskrivningar	<u>- 267 701</u>	<u>- 278 416</u>
Utgående avskrivningar	- 5 018 036	- 4 750 335
Redovisat värde	38 090 995	38 358 696
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	49 400 000	43 400 000
Mark	<u>83 000 000</u>	<u>92 200 000</u>
Summa	132 400 000	135 600 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel TV och bredband per feb, mars	22 414	23 847
Reduca styrelseportal per dec	7 832	8 375
Hisstillsyn per jun	14 607	13 631
Fastighetsskötsel per mars	11 408	11 737
Utgående moms hyror kvartal 1	74 267	55 130
Fastighetsförsäkring per december	79 833	77 192
Summa	210 361	189 912

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SEB företagskonto	1 195 881	920 942
SEB swish konto	136 050	111 750
Summa	1 331 931	1 032 692

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31	
SEB	2,84	2027-04-28	5 år	0	4 689 595	4 689 595
SEB	2,34	2026-04-28	1 år	0	5 130 000	5 130 000
SEB	2,34	2026-05-28	1 år	0	3 773 000	3 773 000
SEB	2,75	2027-01-28	2 år	0	1 661 200	1 661 200
SEB	2,34	2026-04-28	1 år	200 000	650 000	850 000
Summa			200 000	15 903 795	16 103 795	

varav långfristig del 6 350 795 4 689 595

varav kortfristig del 9 553 000 11 414 200

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	12%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 756	6 841

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inbetald hyresdeposition lokal 006 Vibery	66 000	0
Summa	66 000	0

Not 11 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	153 670
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	154 900
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	165 720	0
Inbetald preliminärskatt	- 154 946	- 301 191
Summa	10 774	7 379

**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	57 428	58 970
Upplupen kostnad elavgifter	6 539	7 164
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	34 055	32 113
Upplupen kostnad städning	9 932	10 924
Beräknad upplupen ränta	2 053	1 114
Förutbetalda avgifter och hyror	219 520	183 828
Beräknat upplupet arvode revision	20 000	20 000
Summa	349 527	314 113

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 523 000	20 523 000
Summa ställda säkerheter	20 523 000	20 523 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Anton Abele, ordförande

Eva Södergren

Tully Levy Yayik

Stefan Andersson

Peter Karlström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergslagen 18

Org.nr 716419-8173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergslagen 18 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bergslagen 18 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 15:47

SENT BY OWNER:

Zevrin Nawzad Aubid · 06.05.2026 10:18

DOCUMENT ID:

BycuYduRZg

ENVELOPE ID:

HkF_KO_Rbe-BycuYduRZg

DOCUMENT NAME:

ÅR+RB 2025 BRF Bergslagen 18.pdf

18 pages

SHA-512:

41071d297a7cc4f9fd074561ecad4ed453dcbec8916f26
5bf849068b1b578e4aeda256d211ad6312c2a71c1c44b
1cbbb304da65748bfe525b0168c90e82cbe52

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
EVA SÖDERGREN evamaria.sodergren@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:42 06.05.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/06) IP: 217.21.232.6
Peter Gustaf Karlström peterkarlstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:28 07.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/10) IP: 185.134.13.216
ANTON ABELE antonabele@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:38 08.05.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/10) IP: 194.18.156.250
Bo Stefan Andersson stefan.andersson@es-snickeri.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 06:45 11.05.2026 06:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/31) IP: 185.254.83.36
TULLY LEVY YAYIK tullyayik@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 11:18 12.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/12) IP: 83.250.137.182
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystocckholm.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:47 12.05.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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



PAES
sealed