Å R S R E D O V I S N I N G

för

Bostadsrättsföreningen Bergtallen

Org.nr. 769638-9167

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Bostadsrättsföreningen Bergtallen
Org.nr. 769638-9167

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsens uppdrag
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årlig budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades den 2020-08-19. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-19 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet
Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckningen Sigtuna Ekilla 6:140 förvärvades 2020.
Fastigheten är belägen på adressen Solbrinken 11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten byggdes 2022 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 2022.
Byggnaden innefattar 26 st lägenheter

Parkering/Garage

Föreningen har totalt 32 st parkeringsplatser där 3 st är utrustade med laddningsstolpar.

Byggnadens tekniska status

Underhåll sker kontinuerligt av fastighetsskötare.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	40 st
Medlemmar vid årets utgång	41 st

Under året har 2 överlåtelser skett.

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Bostadsrättsföreningen Bergtallen
Org.nr. 769638-9167

Styrelsen

Årets början

	Invald	Roll
Martin Nyqvist	2024-06-11	Ordförande
Oskar Olsson	2024-06-11	Ledamot
Nina Lindroos	2023-05-15	Ledamot

Årets slut

Martin Nyqvist	2024-06-11	Ordförande
Oskar Olsson	2024-06-11	Ledamot
Nina Lindroos	2025-06-05	Ledamot
Christopher Vestman	2025-06-05	Suppleant
Fredrik Kratz	2025-06-05	Suppleant

Revisor

Mikael Olsson	Auktoriserad revisor Ernst and Young AB

Valberedning

Ulf Persson
Ing-Marie Olson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 5/6 - 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma 05/06 – 2025.
Införskaffande av 5 stycken avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust
2025 gjorde föreningen ett negativt resultat på -168 937 kr. Föreningens negativa resultat beror på höga räntekostnader och en för låg hyresavgift vid inflyttning.
Föreningens stora kostnader samlas i posterna: låneräntor, uppvärmning, elkostnader samt förvaltningsarvoden.

Avgiftshöjning
Inga avgifter höjdes 2025.

Skatter och avgifter
För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 0kr pga. nyproduktion.

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 463 959	2 467 985	2 071 581
Resultat efter finansiella poster	-168 937	-265 472	-620 962
Soliditet (%)	69,58	69,53	69,24
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 161	1 134	890
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	91	84
Skuldsättning (kr/kvm)	13 282	13 340	13 407
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 282	13 340	13 407
Sparande (kr/kvm)	228	185	-1
Räntekänslighet (%)	11	12	15
Energikostnad (kr/kvm)	192	171	163

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1978 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1978 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resulat
Belopp vid årets ingång	62 200 000	399 556	-1 020 518	-265 472
Omfört fg års resultat			-265 472	265 472
Avsättning till yttre underhållsfond		399 556	-399 556	
Årets resultat				-168 937
Belopp vid årets utgång	62 200 000	799 112	-1 685 546	-168 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 685 546
Årets resultat	-168 937
	-1 854 483
Styrelsen föreslår stämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	399 556
Balanseras i ny räkning	-2 254 039
	-1 854 483

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Bostadsrättsföreningen Bergtallen

Org.nr. 769638-9167

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 463 959	2 467 985
Övriga rörelseintäkter		0	27
Summa rörelseintäkter		2 463 959	2 468 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3	-1 030 661	-989 380
Personalkostnader		-34 169	-34 169
Avskrivningar		-619 077	-619 015
Summa rörelsekostnader		-1 683 907	-1 642 564
Rörelseresultat		780 052	825 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	-660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 099	-1 090 260
Summa finansiella poster		-948 989	-1 090 920
Resultat efter finansiella poster		-168 937	-265 472
Resultat före skatt		-168 937	-265 472
Årets resultat		**-168 937**	**-265 472**

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Bostadsrättsföreningen Bergtallen
Org.nr. 769638-9167

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	86 951 081	87 570 158
Summa materiella anläggningstillgångar		86 951 081	87 570 158
Summa anläggningstillgångar		86 951 081	87 570 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 600
Övriga fordringar	5	231 825	16 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 883	66 076
Summa kortfristiga fordringar		306 708	91 421
Kassa och bank			
Kassa och bank		618 969	513 273
Summa kassa och bank		618 969	513 273
Summa omsättningstillgångar		925 677	604 694
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 876 758**	**88 174 852**

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Bostadsrättsföreningen Bergtallen
Org.nr. 769638-9167

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 200 000	62 200 000
Fond för yttre underhåll		799 112	399 556
Summa bundet eget kapital		62 999 112	62 599 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 685 546	-1 020 518
Årets resultat		-168 937	-265 472
Summa fritt eget kapital		-1 854 483	-1 285 990
Summa eget kapital		61 144 629	61 313 566
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		8 727 446	26 270 964
Summa långfristiga skulder		8 727 446	26 270 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	17 543 518	115 302
Leverantörsskulder		146 840	155 952
Övriga skulder		329	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	313 996	318 966
Summa kortfristiga skulder		18 004 683	590 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 876 758**	**88 174 852**

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Bostadsrättsföreningen Bergtallen

Org.nr. 769638-9167

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		780 052	825 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		619 077	619 015
Erhållen ränta mm		110	-660
Erlagd ränta		-949 099	-1 090 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		450 140	353 543
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 600	-8 600
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-223 887	118 656
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-9 112	-491 061
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 743	140 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		220 998	112 588
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-115 302	-133 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-115 302	-133 040
Förändring av likvida medel		105 696	-20 452
Likvida medel vid årets början		513 273	533 725
Likvida medel vid årets slut		**618 969**	**513 273**

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition
Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Parkeringsplatser	162 579	169 200
Årsavgifter	2 091 852	2 091 852
Triple Play	52 728	52 728
Elintäkter	150 913	152 026
Överlåtelseavgifter	4 373	0
Pantsättningsavgifter	1 176	1 719
Debiterade förseningsavgifter	300	420
Övrigt	38	40
	2 463 959	2 467 985

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

NOTER

Not 3	Driftskostnader och övriga externa kostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	84 424	91 462
	Städning	58 881	46 976
	Hiss	15 096	15 040
	Ventilation inkl OVK, ventilationskontroll	41 875	11 558
	Trädgård	40 326	0
	Undermätning förbrukningsmedia (IMD)	5 194	6 247
	Dörr- & portservice	0	22 979
	Snö & halkbekämpning	96 645	124 897
	Reparationer	27 067	55 128
	Underhåll	0	11 558
	Elkostnad	105 261	83 366
	Värme	191 490	185 226
	Vatten och avlopp	83 979	69 833
	Sophämtning	40 559	36 700
	Fastighetsförsäkringar	28 458	25 197
	Bygglovskostnader	0	15 078
	Hemsida	0	3 592
	Triple Play	55 088	54 796
	Jour	0	2 750
	Driftkostnader	0	3 343
	Brandskydd	11 782	0
	Förvaltningsarvode	95 936	0
	Övriga externa kostnader	48 600	123 654
		1 030 661	989 380

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	88 808 000	88 808 000
	Utgående anskaffningsvärden	88 808 000	88 808 000
	Ingående avskrivningar	-1 237 842	-618 827
	Årets avskrivningar	-619 077	-619 015
	Utgående avskrivningar	-1 856 919	-1 237 842
	Redovisat värde	86 951 081	87 570 158
	Taxeringsvärden		
	Mark	6 800 000	9 000 000
	Byggnader	46 000 000	40 000 000
		52 800 000	49 000 000

Not 5	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Avräkn skattekonto	9 524	9 437
	Moms	3 551	3 300
	Grovsopor	0	4 008
	Fordran Peab	218 750	0
		231 825	16 745

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

NOTER

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Danske Bank - 37756, 2026-06-30, 4,18%	0	8 789 503
Danske Bank - 46801, 2026-02-02 3,92%	0	8 798 373
Danske Bank - 57358, 2027-12-30 2,73%	8 762 918	8 798 390
Danske Bank - 57358, Amortering 2026	-35 472	0
Kortfristiga skulder		
Danske Bank - 37756, 2026-06-30, 4,18%	8 754 023	0
Danske Bank - 46801, 2026-02-02 3,92%	8 754 023	0
Danske Bank - 57358, Amortering 2026	35 472	0
Kortfristig del av långfristig skuld	0	-115 302
Summa	26 270 964	26 270 964

Planerad amortering 2026 uppgår till 115 302 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 25 694 454 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader styrelsearvoden	34 169	34 169
Upplupna utgiftsräntor	2 634	5 292
Förutbetalda hyresinkomster	227 197	220 729
El	13 989	13 077
Värme	26 090	20 768
Snöröjning	9 917	14 221
Hemsida	0	1 672
Telia	0	9 038
	313 996	318 966

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 608 000	26 608 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-29.
Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Nyquist Nina Lindroos

Oskar Olsson

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

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Assently: 25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Följande handlingar har undertecknats den 1 juni 2026

Brf Bergtallen Årsredovisning 2025_260529_2.pdf
(366849 byte)
SHA-512: 056111a161895191c878af46c96a40d1ddf4e
d87fb672f3c852ec2e50c95d6c9ad8d6fb1abbe25fdac5
8496f91b0cfeb6c76d7935139862998bdc9d5cfa9441d

Underskrifter

2026-06-01 16:23:48 (CET)

Martin Lennart Nyquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 17:14:26 (CET)

Nina Maria Lindroos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 12:18:04 (CET)

Oskar Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 16:33:50 (CET)

Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025 Bergtallen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
25748b83799910e4fc2b8bff2aa720f7a7340bccce18050181ef74630755a7bd9dc4eb2f5567cc4bb98db48ae91b2baa3dc2f6330fa47f79778ce7bb283f95c2

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.