







Årsredovisning 2025

HSB Brf Berget i Västerhaninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Berget i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2390 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:320	1971-01-01	1969 och 2022
Ribby 2:321	1971-01-01	1969
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 524
27	förråd	80
76	garageplatser	1 900
167	p-platser	0
14	mc-platser	84
1	Gemensamhets-/festlokal	0
Totalt 572 objekt		**22 588**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 94 st 2 rok, 153 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Christine Sköld	Ordförande	2023-08-31	
Kent Hast	Ledamot	2012-05-09	
Joakim Andersson	Ledamot	2025-06-13	
Joakim Olofsson	Ledamot	2025-06-13	2026-02-09
Rebecca Sahlén	Ledamot	2023-08-31	2025-02-05
Monika Zelei	Ledamot	2024-06-06	
Karoline Karlsson	Ledamot	2022-04-29	
Madelene Werna	Ledamot	2024-03-20	2025-06-13
Sandra Kristina Johansson	Ledamot	2024-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Christine Sköld , Kent Hast samt Joakim Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Christine Sköld, Kent Hast, Monika Zelei samt Karoline Karlsson.

Revisorer har varit: Jenny Qviström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Nordenbrink (sammankallande), Bengt Rurling samt Jessika Hellbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts 10*% 2025-01-01 och 4% 2026-01-01*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-12

Årets juridiska kostnader avser en pågående tvist mot leverantören CC plåt om att återfå ålderavdraget för branden.

HSB brf Berget har efter branden ställt ett krav avseende föreningens kostnader mot det företag som utförde arbeten på taket då branden inträffade. Det är ett pågående ärende mellan HSB brf Berget och våra jurister samt företaget som arbetade på taket och deras försäkringsbolag.

Planerat underhåll/investeringar föreningen utfört under året

- Byte takpapp, stuprör samt hängrännor på alla hus. Har gjorts på 7 hus
- Injustering VVC
- Kulvertbyte

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Sanering PCB-fogar
2013	Asfaltering samtliga gårdar och gångvägar
2016	Renovering föreningslokal, övernattningsrum samt styrelselokal
2017-2018	Stambyte
2018	Byte trapphusbelysning
2021	Renovering garagetak (2 st.)
2022	Renovering rökgasluckor
2022	Takbyte hus A-C samt tvättstuga
2023	D-huset - fasad och trapphusmålning, byte av fönster, fönsterdörrar, stuprör, hängrännor samt tak
2024	Takbyte G-K huset
2024-2025	Kulvertbyte
2025	Injustering VVC
2025	Takbyte E-F huset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Underhåll betongelement på fasad del av fastigheten
2028	Underhåll betongelement på fasad del av fastigheten
2029	Byte fönster och balkongdörrar
2030	Elstigare per lgh
2030	Relining

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 364 och under året har det tillkommit 24 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 360.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	223	273	325	370
Skuldsättning, kr/kvm	6 967	7 420	7 211	7 216	7 381
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 668	7 539	7 097	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	305	306	264	208	208
Årsavgifter, kr/kvm	1 122	1 016	961	885	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	1 051	1 038	952	912
Nettoomsättning, tkr	24 039	21 826	20 768	20 745	19 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 066	-867	-2 667	1 397	2 499
Soliditet, %	18	20	21	22	21

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, samt ökade kostnader för planerat underhåll och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 218 tkr. Föreningens sparande till det framtidaunderhållet uppgår till 211 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4% from 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 521 000	0	0	1 521 000
Upplåtelseavgifter, kr	41 750	0	0	41 750
Underhållsfond, kr	8 916 678	0	-2 077 044	6 839 634
S:a bundet eget kapital, kr	**10 479 428**	**0**	**-2 077 044**	**8 402 384**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 333 498	-866 993	2 077 044	31 543 549
Årets resultat, kr	-866 993	866 993	-3 065 506	-3 065 506
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**29 466 505**	**0**	**-988 462**	**28 478 043**
S:a eget kapital, kr	**39 945 933**	**0**	**-3 065 506**	**36 880 427**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 871 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 948 044 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 466 505
Årets resultat, kr	-3 065 506
Reservation till underhållsfond, kr	-871 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 948 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**28 478 043**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**28 478 043**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 038 935	21 825 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 811	81 600
Summa Rörelseintäkter		**24 069 746**	**21 907 282**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 965 418	-12 589 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-650 222	-580 979
Personalkostnader	Not 6	-623 963	-463 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 540 568	-4 345 983
Summa Rörelsekostnader		**-21 780 172**	**-17 980 252**
Rörelseresultat		**2 289 574**	**3 927 030**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 731	24 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 380 811	-4 818 125
Summa Finansiella poster		**-5 355 080**	**-4 794 023**
Resultat efter finansiella poster		**-3 065 506**	**-866 993**
Resultat före skatt		**-3 065 506**	**-866 993**
Årets resultat		**-3 065 506**	**-866 993**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	196 093 721	176 396 310
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	144 291	21 859 078
Summa Materiella anläggningstillgångar		**196 238 012**	**198 255 388**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**196 238 512**	**198 255 888**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 418	36 877
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 065 170	1 569 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	964 298	888 745
Summa Kortfristiga fordringar		**4 083 886**	**2 495 212**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	550 048	534 936
Summa Kassa och bank		**550 048**	**534 936**
Summa Omsättningstillgångar		**4 633 934**	**3 030 148**
Summa Tillgångar		**200 872 446**	**201 286 036**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 562 750	1 562 750
Fond för yttre underhåll		6 839 634	8 916 678
Summa Bundet eget kapital		**8 402 384**	**10 479 428**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		31 543 549	30 333 498
Årets resultat		-3 065 506	-866 993
Summa Fritt eget kapital		**28 478 043**	**29 466 506**
Summa Eget kapital		**36 880 428**	**39 945 934**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 687 668	124 791 466
Summa Långfristiga skulder		**48 687 668**	**124 791 466**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	108 691 298	29 937 500
Leverantörsskulder		955 202	1 624 357
Skatteskulder		39 146	68 791
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 757 233	1 834 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 861 471	3 083 699
Summa Kortfristiga skulder		**115 304 350**	**36 548 636**
Summa Skulder		**163 992 018**	**161 340 102**
Summa Eget kapital och skulder		**200 872 446**	**201 286 036**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 289 574	3 927 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 540 568	4 345 983
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 540 568**	**4 345 983**
Erhållen ränta	25 731	42 436
Erlagd ränta	-5 328 982	-4 683 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 526 891**	**3 631 465**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-258 263	-460 878
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-49 913	-2 845 987
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-308 176**	**-3 306 865**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 218 715**	**324 601**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 523 192	-11 980 154
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 523 192**	**-11 980 154**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 650 000	6 737 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 650 000**	**6 737 500**
Årets kassaflöde	**1 345 523**	**-4 918 054**
Likvida medel vid årets början	**2 104 272**	**7 022 326**
Likvida medel vid årets slut	**3 449 794**	**2 104 272**

Dokument-ID 09222115557573866221 Signerat AS, KH, KK, MZ, JA, SKJ, JQ, SL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9.641.595kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 022 930	20 027 796
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el	1 012 325	816 304
	Hyror garage och parkeringsplatser	894 000	893 000
	Hyror övrigt	54 811	54 551
	Övriga primära intäkter	223 011	203 527
	Summa Bruttoomsättning	**24 207 077**	**21 995 178**
	Avgiftsbortfall	0	-240
	Hyresbortfall	-21 800	-22 913
	Avsatt till inre fond	-146 342	-146 342
	Summa	**-168 142**	**-169 495**
	Summa Nettoomsättning	**24 038 935**	**21 825 683**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	13 079	81 600
	Övriga sekundära intäkter	17 732	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**30 811**	**81 600**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 077 957	-2 586 383
	Snö och halk-bekämpning	-326 423	-344 983
	Reparationer	-771 883	-753 465
	Planerat underhåll	-2 948 044	-1 166 190
	Försäkringsskador	-370 387	-27 424
	El	-1 526 898	-1 465 033
	Uppvärmning	-3 464 876	-3 296 890
	Vatten	-1 907 244	-1 626 250
	Sophämtning	-705 116	-398 956
	Fastighetsförsäkring	-168 579	-265 070
	Kabel-TV och bredband	-109 516	-109 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-551 338	-526 790
	Övriga driftkostnader	-37 157	-23 116
	Summa Driftskostnader	**-15 965 418**	**-12 589 993**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 383	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 945	-88 421
	Administrationskostnader	-194 117	-162 084
	Extern revision	-36 250	-31 875
	Medlemsavgifter	-40 570	-40 570
	Föreningsverksamhet	-39 707	-15 115
	Övriga förvaltningskostnader	-303 250	-242 914
	Summa Övriga externa kostnader	**-650 222**	**-580 979**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-9 000	-10 000
	Övriga arvoden	-499 000	-378 317
	Sociala avgifter	-115 963	-74 979
	Summa Personalkostnader	**-623 963**	**-463 296**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 794	1 859
	Ränteintäkter placeringar	0	-2 889
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	23 937	25 133
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**25 731**	**24 103**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 377 464	-4 796 518
	Övriga räntekostnader	-3 347	-21 607
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-5 380 811**	**-4 818 125**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	223 807 454	223 807 454
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 153 493	1 153 493
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 250 014	2 250 014
	Årets investeringar	24 237 979	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**251 448 940**	**227 210 961**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-50 814 650	-46 468 667
	Årets avskrivningar	-4 540 568	-4 345 983
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-55 355 218**	**-50 814 650**
	Utgående redovisat värde	**196 093 721**	**176 396 310**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 940 000	1 935 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 715 000	3 963 000
	Summa	**271 655 000**	**271 898 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	178 854 000	178 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**178 854 000**	**178 854 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	21 859 078	9 878 923
	Årets investeringar	2 523 192	11 980 155
	Omklassificering till byggnad	-24 237 979	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**144 291**	**21 859 078**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 899 747	1 569 336
	Övriga fordringar	165 423	254
	Summa Övriga fordringar	**3 065 170**	**1 569 590**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	964 298	888 745
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**964 298**	**888 745**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Marginalen bank	550 048	534 936
	Summa Kassa och bank	**550 048**	**534 936**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	4,08%	2027-02-25	25 675 000	550 000
Swedbank	2,35%	2026-02-28	26 087 500	0
Swedbank	2,41%	2026-03-25	25 753 688	750 000
Swedbank	2,39%	2026-01-28	6 500 000	0
Swedbank	2,54%	2026-09-30	7 000 000	500 000
Swedbank	3,73%	2026-02-25	28 675 000	550 000
Swedbank	4,34%	2027-09-24	24 312 668	750 000
Swedbank	3,99%	2026-04-24	13 375 110	750 000
			157 378 966	**3 850 000**

Långfristig del	48 687 668
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	107 391 298
Kortfristig del	108 691 298
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	4,08%	2027-02-25	25 675 000	550 000
Swedbank	2,35%	2026-02-28	26 087 500	0
Swedbank	2,41%	2026-03-25	25 753 688	750 000
Swedbank	2,39%	2026-01-28	6 500 000	0
Swedbank	2,54%	2026-09-30	7 000 000	500 000
Swedbank	3,73%	2026-02-25	28 675 000	550 000
Swedbank	4,34%	2027-09-24	24 312 668	750 000
Swedbank	3,99%	2026-04-24	13 375 110	750 000
			157 378 966	**3 850 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	107 391 298
Kortfristig del	108 691 298

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	72 637	72 637
Momsskuld	0	12 698
Källskatt	0	87 593
Inre fond	1 608 569	1 586 328
Övriga kortfristiga skulder	76 027	75 032
Summa Övriga skulder	**1 757 233**	**1 834 288**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 035 983	1 874 006
Upplupna räntekostnader	519 824	467 995
Övriga upplupna kostnader	1 305 664	741 698
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 861 471**	**3 083 699**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-26.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninge

Org.nr 712400-2390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninges 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557574474303 Signerat JQ, SL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Qviström
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574474303 Signerat JQ, SL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Berget i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573866221***

Anne-Christine Sköld
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:16:48

Kent Hast
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 23:32:10

Karoline Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:53:09

Monika Zelei
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:08:15

Joakim Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:01:46

Sandra Kristina Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:05:04

Jenny Qviström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:27:47

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:46:54

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Berget i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574474303***

Jenny Qviström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:30:15

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:45:58

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.