

Årsredovisning för  
**Brf Bergssmycket**  
769614-2392

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning        | 4   |
| Balansräkning          | 5-6 |
| Kassaflödesanalys      | 7   |
| Noter                  | 8-9 |
| Underskrifter          | 10  |

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Bergssmycket intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje 2026-05-09

Dag Härsing

IS *[Handwritten signatures]*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bergssmycket, 769614-2392, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Brf Bergssmycket Org.nr 769614-2392

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Föreningen registrerades år 2006. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnad på fastigheten NORRA BERGET 13 i Norrtälje upplåta lägenheter till medlemmarnas nyttjanden utan tidsbegränsning.

### Äkta förening

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening vars mark innehas med äganderätt. Föreningen ingår ej i någon gemensam samfällighet.

### Säte.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Norra Berget 13.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 660 kvm.

3 st lgh om 2 rum och kök

3 st lgh om 3 rum och kök.

2 st lgh om 4 rum och kök

I föreningen finns 6 st garageplatser och 2 st parkeringsplatser, samtliga platser är utrustade med laddboxar för elbilar. I källarplanet finns förråd till samtliga lägenheter.

Auktoriserad Redovisningskonsult, BF Bok, har under året anlitats för bokföringstjänster och upprättande av bokslut med därtill hörande handlingar.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tre protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk administration och stöd BF Bok

Snöröjning och Städservice Snickarns Byggservice AB

Internetleverantör och TV Telia

Service av Hiss, Garage- och Entréport. Roslagens Hiss

Vatten, avlopp och sophämtning Norrtälje Vatten och Avlopp

El Norrtälje Energi

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört planerat underhåll samt genomfört vissa investeringar i syfte att upprätthålla fastighetens funktion och långsiktiga värde.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rengöring av ventilationskanaler har genomförts.

Installation av renslucka för ventilation har genomförts på plan 2.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Ett lusthus har uppförts på föreningens uteplats.  
Nya trädgårdsmöbler har införskaffats.  
Hissens nödsystem har uppgraderats till 4G.  
Reparation av fastighetens el- och belysningssystem har genomförts.  
Under året har en bostadsrätt överlåts

#### Ekonomisk utveckling

Föreningens intäkter utgörs huvudsakligen av årsavgifter. Årsavgifterna har under året justerats upp med 5 procent. Föreningen har därutöver haft intäkter från elbilsladdning.  
Årsavgifterna kommer höjas from 1 juli 2026 med 5%.

#### Styrelse

Styrelsens sammansättning har förändrats genom att en ledamot avgått och två nya ledamöter har tillträtt.

#### Finansiella poster

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 4 033 300 kr. Räntesatsen uppgår till 2,91 procent.  
Amortering sker med 50 000 kr per år.

#### Underhållsplan och avskrivningar

Styrelsen har upprättat en 10-årig underhållsplan baserad på fastighetens ålder, tekniska status och komponenternas kvarvarande nyttjandeperioder.

Underhållsbehovet under perioden bedöms vara måttligt och avser främst tekniska installationer såsom el, ventilation, styr- och övervakningssystem samt löpande underhåll av hiss, balkonger och fasad.

Avskrivningarna överstiger det faktiska planerade underhållet under perioden.

#### 10-årig underhållsplan

##### Ar 1-3 (2026-2028) - Stabil drift

| Område               | Åtgärd                                 | Kostnad    |
|----------------------|----------------------------------------|------------|
| Ventilation, stammar | OVK, Injustering , filter              | 25         |
| Hiss, service        | Utökad service, mindre åtgärder        | 20         |
| El                   | Genomgång centraler, LED-komplettering | 30         |
| Styr & övervakning   | Optimering, uppdateringar              | 20         |
| Fasad / balkong      | Mindre lagningar                       | 20         |
| <b>Summa / År</b>    |                                        | <b>115</b> |

24  
18  
JTC

#### År 4-6 (2029-2031) - Förberedande insatser

| Område                  | Åtgärd                  | Kostnad    |
|-------------------------|-------------------------|------------|
| Styr & Övervakning      | Delvis systembyte       | 120        |
| Ventilation, stammar    | Fläktar, styr           | 80         |
| El, värme               | Säkringar, styrning     |            |
| Balkonger               | Betongkontroll, ytskikt | 70         |
| <b>Summa (fördelat)</b> |                         | <b>270</b> |

#### År 7-10 (2032-2035) - Aktiv livslängdsförlängning

| Område             | Åtgärd              | Kostnad    |
|--------------------|---------------------|------------|
| Styr & Övervakning | Slutföra systembyte |            |
| Ventilation        | Aggregat / styr     | 120        |
| El                 | Modernisering       | 80         |
| Hiss               | Delkomponenter      | 60         |
| Fasad / fönster    | Målningg, tätning   | 70         |
| <b>Summa (4år)</b> |                     | <b>330</b> |

#### Flerårsöversikt

|                                           | 2025     | 2024     | 2023     | Belopp i kr<br>2022 |
|-------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------------|
| Årsavgift per kvm                         | 893      | 756      | 722      |                     |
| Årsavgift i % av totala rörelseintäkterna | 1        | 1        | 1        |                     |
| Skuldsättning per kvm                     | 3 776    | 3 823    | 5 347    |                     |
| Sparande per kvm                          | 38       | 57       | 57       |                     |
| Räntekänslighet                           | 7        | 7        | 7        |                     |
| Energikostnad per kvm                     | 211      | 147      | 133      |                     |
| Nettoomsättning                           | 589 475  | 541 771  | 537 568  | 508 127             |
| Resultat efter finansiella poster         | -163 292 | -158 871 | -143 399 | -24 480             |
| Soliditet, %                              | 79       | 79       | 79       | 81                  |

#### Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|----------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                             | 15 700 000           |                         | 460 320                     | -421 367              |
| Omföring fg års resultat                     |                      |                         |                             | -158 871              |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |                      |                         | 27 630                      | -27 630               |
| Årets resultat                               |                      |                         |                             | -163 293              |
| <b>Vid årets slut</b>                        | <b>15 700 000</b>    |                         | <b>487 950</b>              | <b>-771 161</b>       |

#### Resultatdisposition

|                                                                       | Belopp i kr     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande: |                 |
| balanserat resultat                                                   | -607 869        |
| årets resultat                                                        | -163 292        |
| <b>Totalt</b>                                                         | <b>-771 161</b> |
| disponeras för                                                        | -771 161        |
| balanseras i ny räkning                                               | -771 161        |
| <b>Summa</b>                                                          | <b>-771 161</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*Handwritten signatures and initials:*  




## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 589 475                   | 541 771                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>589 475</b>            | <b>541 771</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -439 565                  | -367 395                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -188 606                  | -186 039                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-628 171</b>           | <b>-553 434</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-38 696</b>            | <b>-11 663</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | -                         | 7 954                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 4   | -124 596                  | -155 162                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-124 596</b>           | <b>-147 208</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-163 292</b>           | <b>-158 871</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-163 292</b>           | <b>-158 871</b>           |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-163 292</b>           | <b>-158 871</b>           |

W8 JH K  
JFE

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 18 548 841 | 18 718 771 |
| Inventarier, verktyg och installationer      |     | 126 234    | 122 210    |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet     |     | 499 863    | 499 863    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 19 174 938 | 19 340 844 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 19 174 938 | 19 340 844 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 8 609      | 5 563      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 8 609      | 5 563      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 386 853    | 460 896    |
| Summa kassa och bank                         |     | 386 853    | 460 896    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 395 462    | 466 459    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 19 570 400 | 19 807 303 |

IS JM H H/E

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 15 700 000 | 15 700 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 487 950    | 460 320    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 16 187 950 | 16 160 320 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -607 869   | -421 367   |
| Årets resultat                               |     | -163 292   | -158 871   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -771 161   | -580 238   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 15 416 789 | 15 580 082 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 4 033 300  | 4 083 304  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 4 033 300  | 4 083 304  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 23 615     | 36 142     |
| Skatteskulder                                |     | 39 913     | 37 916     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 56 783     | 69 859     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 120 311    | 143 917    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 19 570 400 | 19 807 303 |

US JH  
HE H

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -163 292                          | -158 871                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 165 905                           | 186 039                           |
|                                                                                     | <u>2 613</u>                      | <u>27 168</u>                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 613</b>                      | <b>27 168</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -3 046                            | 7 326                             |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -23 606                           | 1 878                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-24 039</b>                    | <b>36 372</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        |                                   | 98 137                            |
| Amortering av låneskulder                                                           | -50 004                           | -43 838                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-50 004</b>                    | <b>54 299</b>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-74 043</b>                    | <b>90 671</b>                     |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 460 896                           | 370 225                           |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <u>386 853</u>                    | <u>460 896</u>                    |

1/8 304 1/8 9/2

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År  |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: |     |
| -Byggnader                        | 100 |

### Not 2 Rörelseintäkter

|              | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter     | 589 475                   | 541 771                   |
| <b>Summa</b> | <b>589 475</b>            | <b>541 771</b>            |

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

|                                    | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ei                                 | 150 426                   | 95 462                    |
| Vatten och avlopp                  | 75 584                    | 69 397                    |
| Städning och renhållning           | 18 940                    | 31 160                    |
| Reparation och underhåll fastighet | 43 906                    | 13 945                    |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift   | 21 602                    | 20 560                    |
| Fastighetsförsäkring               | 16 963                    | 16 212                    |
| Övriga fastighetskostnader         | 59 923                    | 52 458                    |
| Övriga kostnader                   | 52 221                    | 21 830                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>439 565</b>            | <b>321 024</b>            |

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 124 596                   | 155 162                   |
| <b>Summa</b>           | <b>124 596</b>            | <b>155 162</b>            |

VB st HGE

## Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 20 593 000 | 20 593 000 |
|                                         | 20 593 000 | 20 593 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -1 874 229 | -1 699 300 |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -169 930   | -174 929   |
|                                         | -2 044 159 | -1 874 229 |
| Redovisat värde vid årets slut          | 18 548 841 | 18 718 771 |

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas<br>efter mer än fem år efter balansdagen | 3 783 280  | 3 266 119  |
|                                                                                      | 3 783 280  | 3 266 119  |

## Ställda säkerheter

|                                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter                   |            |            |
| Övriga ställda pantar och säkerheter |            |            |
| Fastighetsinteckningar               | 5 000 000  | 5 000 000  |
|                                      | 5 000 000  | 5 000 000  |
|                                      |            |            |
|                                      |            |            |
| Summa ställda säkerheter             | 5 000 000  | 5 000 000  |

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

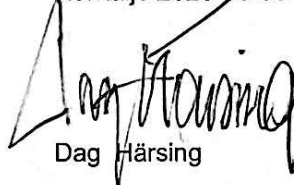
Renoveringen av resterande två terrasser är planerad att genomföras under 2025 - 2030.

Avgiftshöjning from 1 juli 2026 med 5%.

18/24  
H  
H/E

## Underskrifter

Norrtälje 2026-03-30

  
Dag Härsing

  
Liselotte Holm

Vesna Stattin  


Harriette Tillberg Elggren  


### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma