



BRF BERGSLUSSEN
Källgårdsvägen 3A - 5B - Vreta Kloster

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bergslussen



Välkommen till årsredovisningen för BRF Bergslussen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
 Förvaltningsberättelse	 s. 2
Verksamheten	s. 2
Fastighetsinformation	s. 3
Väsentliga händelser	s. 3
Medlemsinformation / Flerårsöversikt	s. 5
Nyckeldefinitioner	s. 6
Förändringar i eget kapital / Resultatdisposition	s. 7
 Resultaträkning	 s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Styrelsen för Brf Bergslussen, organisationsnummer 769622-9918, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens två hus på fastigheten Vreta Klosters Berg 2:5 upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Dina Försäkringar

Styrelse

Ordförande	Peter Transjö
Ledamot	Nils-Erik Elf Svensson
Ledamot	Pia Bruhn
Ledamot	Henric Bremer
Ledamot	Monica Lugnet
Suppleant	Ingemar Halleröd

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Transjö (5A-1003), Monica Lugnet (3A-1202), Henric Bremer (5B-1002), Pia Bruhn (5A-1202)

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två (2) i förening av styrelsens ledamöter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

På stämman deltog 40 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-10-27.

På stämman deltog 28 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Stadgeändringar.

Revisor

Auktoriserad revisor	Tobias Pettersson
	Baker Tilly

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingbeth Larsson, 5B-1101 sammankallande, och Maud Halleröd, 3B-1001

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Källgårdsvägen 3A-B, 5A-B

Nybyggnadsår: 2020-2022

Värdeår: 2022

Fastighetsbeteckning: Vreta Klosters Berg 2:5

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt****Garage**

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
2 rok	8	511	37
3 rok	22	1 874	
4 rok	5	583	
5 rok	1	114	
Summa	36	3 082	

Totalt antal bostadslägenheter: 36**Totalyta (m²): 3 082****Lokal- & Garagearea (LOA) (m²): 432****Totalyta (BOA+LOA) (m²): 3514****Bruttoarea (BTA) (m²): 5663****Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Teknisk förvaltning - TESÅB AB

Enligt styrelsebeslut 2025-01-28

- Fråga som berör finansieringen av laddstolpar samt registrering av momsen kvartalsvis.
Följande alternativ beslutades: Lån via Handelsbanken om 900 000 kr, 3 månaders bindningstid till ~2,97% ränta (2025-01-27). Registrering av momsredovisning kvartalsvis.

Enligt styrelsebeslut 2025-02-20

- Avtal avseende etablering av radiomast (5G) godkändes. Avtal har signerats med (Net4Mobility) avseende installation på hus 1 (5A/B). Brf Bergslussen får en intäkt på 35 000 kr/år som löpande anpassas till indextalet. Avtalet löper till 2035-03-31. Avtalet ska sägas upp senast 12 månader innan det löper ut, i annat fall förlängs avtalet med 5 år i taget.

Enligt styrelsebeslut 2025-03-30

- Styrelsen har enats om att tilldela OVK-besiktningssuppdraget till FastighetsTeknik AB i Linköping. Baserat på detta meddelar vi omgående detta för att boka upp besiktningen så snart som möjligt.

Enligt styrelsebeslut 2025-08-30

- Styrelsen beslutade angående flytt av fastighetslån 32765114 från SBAB till SHB.
Detta innebär:
 - Villkorsändring av lån 32765114 enligt erbjudande från Svenska Handelsbanken. Förändrad ränta från 4,22% till 2,64% (3 mån rörligt, fixerat 1 år) utan amorteringskrav.
 - Mellanskillnaden mellan kommande och tidigare ränta används till amortering av SBAB-lån 32765122.
 - Amortering på 308 200 kr som idag görs på SBAB-lån 32765106 flyttas till amortering av SBAB-lån 32765122.

Enligt styrelsebeslut 2025-09-15

- Styrelsen beslutar att godkänna offerten på 64 000 kr, exklusive moms från Merell Svets och Montage AB. Offerten rör tillverkning, montering och målning för räcke på varsin sida om entrén till 3A.

Enligt styrelsebeslut 2025-10-13

- Styrelsen beslutar att anta offert från TESÅB på 68 173 kr inkl. moms gällande nyplantering av buskar/häck samt etableringsvattni.

Enligt beslut av extrastämma 2025-10-27

- Bakgrund
 - Befintliga stadgar upprättade och antagna 2023-10-09 har varit föremål för olika tolkningar under årets årsredovisningsarbete, styrelsen har tolkningsföreträde, men vår förvaltare vill att vi gör på samma sätt som merparten av sina övriga kunder.
 - Styrelsen budgeterar och beslutar idag om avsättning enligt fastställd underhållsplan i sitt budgetarbete. Detta innebär att avsättningen görs under 2024 och att resultatdispositionen som presenteras på vår stämma, endast beslutar om eventuell ianspråktagande av fonden, i annat fall att ska resultatet inklusive styrelsens beslutade avsättning balanseras i ny räkning.
 - Styrelsens uttalande Styrelsen har i intern dialog funnit att man vill fortsätta använda samma tillvägagångssätt som tidigare år rörande årsredovisningsarbetet och för att detta ska bli tydligare önskar styrelsen föreslå ändring av §21 och §54 för att tydliggöra beslutsgången. Samt ändra §15 Dagordning, genom tillägg 13 Info om budget och kommande resultatdisposition.
- Beslut
Extrastämman beslutade att godkänna stadgeändringen.

Enligt styrelsebeslut 2025-11-10

- Styrelsen beslutar att sänka årsavgift från 1 008 kr/kvm till 996 kr/kvm för år 2026.

Enligt styrelsebeslut 2025-12-08

- Styrelsen beslutar att teckna serviceavtal rörande ventilationssystemet med företaget Luft & Kylklimat i Östergötland AB till en kostnad av 7 500 kr/år, exklusive filter, etc.

Medlemsinformation

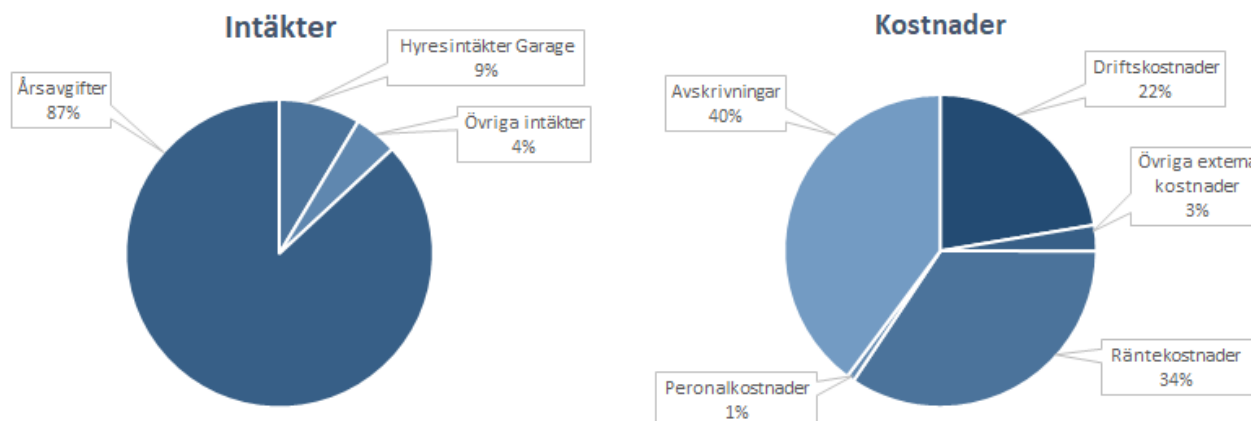
Medlemmar vid räkenskapsårets början	52	36 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	0	
Avgående medlemmar under året	0	
Under året har 0 överlåtelser skett.		52 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	52	

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 576	3 465	3 067	1 233
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 182	- 1 496	- 1 704	- 1 260
Soliditet, %	68	68	68	69
Balansomslutning, tkr	146 183	146 686	148 648	
Årsavgift kvm/ Bostadsrätt (BOA)	1 008	984	897	670
Skuldsättning/kvm totalyta (BOA+LOA)	13 241	13 068	15 000	15 000
Skuldsättning/kvm bostadsrätt (BOA)	15 097	14 900	15 000	15 000
Sparande per kvm	228	137	74	-97
Räntekänslighet (%)	14	15	16.71	
Energikostnad/kvm (BOA)	151	135	127	180
Energikostnad/kvm (BOA+LOA)	132	118		
Energikostnad/kvm (BTA)	82	74		
Elkostnad/kvm (BOA)	56	46		128
Elkostnad/kvm (BOA+LOA)	49	40		
Elkostnad/kvm (BTA)	31	25	28	70
Vattenkostnad/kvm (BOA)	21	19	17	
Vattenkostnad/kvm (BOA+LOA)	18	17		
Vattenkostnad/kvm (BTA)	11	10		
Värmekostnad/kvm (BOA)	74	70		52
Värmekostnad/kvm (BOA+LOA)	65	61		
Värmekostnad/kvm (BTA)	40	38	32	28
Årsavgift %, rörelseintäkt	89	89	88.3	
Areauppgifter enligt fastighetstaxering				
Bygggrätt ovan mark (BTA) 5663m²				
Bostadsrätt Boarea (BOA) 3082m²				
Lokal & Garagearea (LOA) 432m²				

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt pga gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 369 488 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 296 000	18 374 000	512 460	- 3 476 880	- 1 496 432	100 209 148
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			210 000	-210 000		0
Balanseras i ny räkning				- 1 496 432	1 496 432	0
Årets resultat					- 1 181 635	- 1 181 635
Belopp vid årets utgång	86 296 000	18 374 000	722 460	- 5 183 312	- 1 181 635	99 027 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 973 312
Årets resultat	- 1 181 635
Årets avsättning till yttre fond	- 210 000
Totalt	- 6 364 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 31 250
Balanseras i ny räkning	- 6 333 697
Totalt	- 6 364 947

Styrelsen föreslår att fonden nyttjas för OVK-besiktningen enligt underhållsplanen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 575 663	3 465 416
Övriga rörelseintäkter		77 148	26 135
Summa rörelseintäkter		3 652 811	3 491 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 080 041	-1 008 376
Övriga externa kostnader	3	-129 576	-93 844
Personalkostnader	4	-38 365	-39 431
Avskrivningar		-1 925 244	-1 924 362
Summa rörelsekostnader		-3 173 226	-3 066 013
RÖRELSERESULTAT		479 585	425 538
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	1 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 661 638	-1 923 232
Summa finansiella poster		-1 661 220	-1 921 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 181 635	-1 496 432
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 181 635	-1 496 432
ÅRETS RESULTAT		-1 181 635	-1 496 432



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	144 475 519	145 672 650
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 104	68 740
Pågående nyanläggningar		0	180 000
Summa materiella anläggningstillgångar		144 540 623	145 921 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 540 623	145 921 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 928	902
Övriga fordringar		10 633	115 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 644	31 432
Summa kortfristiga fordringar		54 205	147 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 588 248	616 968
Summa kassa och bank		1 588 248	616 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 642 453	764 403
SUMMA TILLGÅNGAR		146 183 076	146 685 793



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 747 048	104 740 123
Fond för yttre underhåll		722 460	512 460
Summa bundet eget kapital		105 469 508	105 252 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 183 312	-3 476 880
Årets resultat		-1 181 635	-1 496 432
Summa fritt eget kapital		-6 364 947	-4 973 312
SUMMA EGET KAPITAL		99 104 561	100 279 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	15 275 162	30 203 600
Summa långfristiga skulder		15 275 162	30 203 600
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 275 162	30 203 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	31 253 200	15 718 200
Leverantörsskulder		100 256	88 733
Övriga skulder		48 945	66 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	400 952	329 679
Summa kortfristiga skulder		31 803 353	16 202 922
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		31 803 353	16 202 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 183 076	146 685 793



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		479 585	425 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 925 244	1 924 362
Summa		2 404 829	2 349 900
Erhållen ränta		418	1 262
Erlagd ränta		-1 661 638	-1 923 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		743 609	427 930
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		93 230	-43 078
Förändring av rörelseskulder		65 431	-7 897
Betald skatt			-220 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		902 270	156 955
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-544 477	-203 461
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-544 477	-203 461
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-15 698 938	-308 200
Upptagande nya lån		16 305 500	0
Övrig förändring av eget kapital		6 925	70 122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		613 487	-238 078
Årets kassaflöde		971 280	-284 584
Likvida medel vid årets början		616 968	901 552
Likvida medel vid årets slut		1 588 248	616 968

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120	0,8
Stomkomplettering förening	50	2
Tätskikt garage	50	2
Värmesystem	50	2
Stamledningar	50	2
Yttertak	40	2,5
Fasad/balkonger	50	2
Fönster/dörrar och portar	50	2
Luftbehandling	25	4
Fastighetsel ink svagström	20	5
Fastighetsel	40	2,5
Hissar	25	4

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 106 656	3 032 687
Årsavgifter laddplatser	5 654	0
Hysesintäkter garage och p-platser	306 089	290 187
Kabel-TV	29 808	29 808
Bredband	43 200	43 200
Debiterade elkostnader	84 256	69 534
Totalt nettoomsättning	3 575 663	3 465 416

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	173 371	141 764
Uppvärmning	227 433	215 995
Vatten och avlopp	64 262	58 620
Sophämtning	64 638	68 791
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	31 250	0
Grundavtal hiss	53 520	53 520
Hissbesiktning	7 480	7 253
Övrig funktionell anläggningsservice	10 885	10 568
Grundavtal el och larm	14 630	35 325
Fastighetsskötsel	197 916	183 312
Fastighetsskötsel extra	1 860	21 463
Snöröjning/sandning	31 116	13 296
Bredband	43 200	43 200
TV	29 808	29 857
Försäkring	19 273	23 164
Gemensamhetsanläggningar	5 507	5 832
Förbrukningsmaterial	1 882	2 085
Förbrukningsinventarier	2 268	16 369
Övriga driftkostnader	3 727	0
Reparation och underhåll	0	4 300
Byggnad	1 876	0
Tak	0	9 676
Portar och lås	19 418	28 125
Ventilation	4 181	9 506
Gård/trädgård	70 540	26 355
Totalt driftkostnader	1 080 041	1 008 376

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	3 109	749
Medlems- och föreningsavgifter	18 165	0
Arvode ekonomisk förvaltning	57 324	68 015
Extra ekonomisk förvaltning	0	6 094
Revisionsarvode	21 250	-12 000
Webbsida	3 510	3 048
Tele- och datakommunikation	0	735
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	1 111
Bankkostnader	4 080	2 573
Inkassokostnader	0	180
Övriga administrativa kostnader	900	1 524
Föreningsomkostnader	1 053	16 061
Övriga kostnader	19 184	3 256
Hyra lokal	1 001	2 498
Totalt övriga externa kostnader	129 576	93 844

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 365	8 365
Kostnadsersättningar	0	690
Övriga personalkostnader	0	376
Totalt personalkostnader	38 365	39 431

Not 5. Byggnader och mark**2025-12-31****2024-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	132 250 884	132 250 884
Anskaffningsvärde mark	18 229 759	18 229 759
Årets anskaffning mark	724 477	0

Utgående anskaffningsvärden**151 205 120** **150 480 643****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 4 807 993	- 2 886 385
Årets avskrivningar	- 1 921 608	- 1 921 608

Utgående avskrivningar**-6 729 601** **-4 807 993****Utgående redovisat värde****144 475 519** **145 672 650****Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde****2025-12-31****2024-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	72 724	49 263
Inköp	0	23 461

Utgående anskaffningsvärden**72 724** **72 724****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 3 984	- 1 230
Årets avskrivningar	- 3 636	- 2 754

Utgående avskrivningar**- 7 620** **- 3 984****Utgående redovisat värde****65 104** **68 740****Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2025-12-31****2024-12-31**

Försäkringspremier	3 247	3 033
Kabel-TV	7 452	7 452
Bredband	10 800	10 800
Frubo AB	4 947	4 777
Bostadsrätterna	4 830	5 370
Ersättning Tekniska Verken	2 868	0
Amortering lån	1 500	0
Summa	35 644	31 432

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 92548395154	2026-09-14	2,8 %	14 947 700	15 101 800
SBAB 92548395162	2027-09-10	4,13 %	15 275 162	15 410 000
SBAB 32-765114	-		0	15 410 000
SHB 02-561766	2026-02-09	2,7 %	895 500	0
SHB 894604	2026-09-10	2,452 %	15 410 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			46 528 362	45 921 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 253 200	-15 718 200
			15 275 162	30 203 600

Skulder som förfaller nästkommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet hyror/avgifter	303 086	272 835
Uppl kostnad Sophämtning	6 024	5 364
Uppl kostnad Vatten	5 386	5 247
Uppl kostnad El	20 173	18 109
Uppl kostnad Värme	28 895	28 124
Uppl räntor	25 601	0
Uppl kostnad Assa Abloy	11 788	0
Summa	400 953	329 679

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 230 000	46 230 000
Summa:	46 230 000	46 230 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Transjö
Ordförande
Ordförande

Nils-Erik Elf Svensson
Ledamot
Ledamot

Pia Bruhn
Ledamot
Ledamot

Henric Bremer
Ledamot
Ledamot

Monica Lugnet
Ledamot
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Baker Tilly
Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Bergslussen - Årsredovisning 2025

ID: 20d13e80-34cd-11f1-9957-3bab0f910106

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-10

Underskrifter

Brf Bergslussen
peter.transjoe@gmail.com
Signerat: 2026-04-10 19:39 BankID PETER TRANSJÖ

Brf Bergslussen
kontakt@henricbremer.se
Signerat: 2026-04-11 18:15 BankID Henric Micael Bremer

Brf Bergslussen
Piaiebruhn@gmail.com
Signerat: 2026-04-11 19:49 BankID Pia Inger Elisabet Bruhn

Brf Bergslussen
monica.lugnet@gmail.com
Signerat: 2026-04-11 16:07 BankID Monica Anna-Elisabeth
Lugnet

Brf Bergslussen
nisseelf@hotmail.com
Signerat: 2026-04-11 18:53 BankID Nils Erik Ingvar
Svensson

Revisor Bakertilly
tobias.pettersson@bakertilly.se
Signerat: 2026-04-12 07:00 BankID TOBIAS OLOF
KENNETH PETTERSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
279 Slutlig ÅR 2025.pdf	1.4 MB	2ea6 d110 62c5 2ce3 1b91 50d2 461b 23b4 2f4e 6111 c0e6 e4b3 3cb9 e762 bc08 1713

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-10	13:17	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-10	19:39	Signerat Brf Bergslussen Genomfört med: BankID av PETER TRANSJÖ. IP: 78.70.134.106
2026-04-11	16:07	Signerat Brf Bergslussen Genomfört med: BankID av Monica Anna-Elisabeth Lugnet. IP: 81.235.165.207
2026-04-11	18:15	Signerat Brf Bergslussen Genomfört med: BankID av Henric Micael Bremer. IP: 90.233.204.144

Händelser

2026-04-11	18:53	Signerat Brf Bergslussen Genomfört med: BankID av Nils Erik Ingvar Svensson. IP: 90.230.161.104
2026-04-11	19:49	Signerat Brf Bergslussen Genomfört med: BankID av Pia Inger Elisabet Bruhn. IP: 2.248.215.49
2026-04-12	07:00	Signerat Revisor Bakertilly Genomfört med: BankID av TOBIAS OLOF KENNETH PETTERSSON. IP: 178.174.193.71



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergslussen

Org.nr 769622-9918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergslussen 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bostadsrättsföreningen Bergslussen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS OLOF KENNETH PETTERSSON

Revisor

Serienummer: 35bd1054d62e8a[...]baf5937ca6538

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-04-12 05:01:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.