



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergkristallen 18

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
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEDEN 25:18	1983	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 791 kvm och 3 lokaler om 139 kvm. Byggnadernas totalyta är 1930 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Karlsson	Ordförande
Anna Viktoria Alö	Styrelseledamot
Henrik Pihlquist	Styrelseledamot
Ingela Le Maire Berrum	Styrelseledamot
Mats Nilsson	Styrelseledamot
Mattias Argirakis	Styrelseledamot

Valberedning

Claes Sandesjö

PerOlof Bjelkström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens samt 2 ledamöter i föreningen.

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1975** ● Rörstambyte
Elstambyte
- 1986** ● Omputsning av fasad
- 1993** ● Renovering av balkonger
- 2004** ● Montering av snörasskydd - Mot Hedåsgatan
- 2006** ● Renovering köksskorstenar
- 2007** ● Montering skorstensskydd
- 2008-2010** ● Ommålning fönster mot Hedåsgatan
- 2009** ● Nytt energistyrningssystem
Brandsynsåtgärder
Renovering tvättstuga
- 2010** ● Byggnation av taksäkerhet
Renovering/målning fastighetens plåttak
- 2011** ● Renovering entrédörr samt utrymme under trappa vid gårdsentré
Provtagning grund
Isolering portgångstak
Belysning portgång
Ny centralenhet för porttelefon
- 2012** ● Renovering takterrass
Värmekabel på tak
Byte brunn och ledningar på gården

- 2013** ● Målning fönster mot gatan
Sättningskontroll
Renovering värmesystem
- 2014** ● Målning fönster mot gården - Inkl. dörrar och portgångstak på gårdssidan
Installation av VVC
Spolning rörsystem - Samtliga avloppsrör var intakta
- 2015** ● Loftgångsbalkonger - Rivning och nybyggnad
- 2015-2016** ● Renovering portgång - Påbörjat arbete augusti 2015 och slutfördes i februari 2016
Renovering av tre trapphus - Påbörjat arbete augusti 2015 och slutfördes i februari 2016
- 2016** ● Sättningskontroll
- 2017** ● Fjärrvärmecentral med styrsystem
Uppfräschning övernattningsrum
Brandsynsåtgärder
- 2018** ● Sättningskontroll
- 2019** ● Tr2 trapphus - Tr2 trapphus i gårdshus.
Hissrenovering - Total renovering av hiss.
Terrassrenovering
- 2020** ● Renovering fönster mot gatan
Bättringsmålning plåttak
- 2021** ● Sättningskontroll
- 2022** ● Kontroll av fönster mot innergården, ingen akut åtgärd behövdes
- 2023** ● Byte av trall terrass gatuhuset våning 5
Spolning avloppsrör och kontroll av dåliga rör
Nytt portsystem
- 2024** ● Utbyte dåliga avloppsrör i gatutrapphuset
Byte av dåligt vattenledningsrör ovanför lokal 3
Installation av vattenränna lägenhet våning 5 gatuhuset
Revidering ny underhållsplan 2024
Sättningskontroll
- 2025** ● OVK utfördes i samtliga lägenheter och lokaler
Uppgraderingar och justeringar av porttelefonens mjukvara
Åtgärder har utförts av hissleverantör efter tidigare driftstörningar
Service har utförts på tvättstugans maskiner.
Nytt golv färdigställt i hyreslokal.

Planerade underhåll

- 2026 ● Elrevision
Undersökning & analys av stammar

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Malte Händig Man AB
Leasing tvättmaskiner	IKANO Bank
Renovering lokal	AB Perfekt Bygg & måleri
Uppvärmning	Göteborg Energi AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under räkenskapsåret bedrivit löpande förvaltning av föreningen i enlighet med stadgar och fattade beslut. Arbetet har omfattat uppföljning av fastighetens drift och underhåll, budgetarbete samt planering av kommande åtgärder enligt fastställd underhållsplan.

Under året har styrelsen hanterat frågor avseende service och funktion i fastighetens gemensamma installationer samt uppföljning av drift- och serviceavtal. Styrelsen har även behandlat ärenden rörande föreningens lokaler, andrahandsupplåtelse samt övriga administrativa frågor.

Vidare har styrelsen arbetat med ordnings- och trivsfrågor samt vidtagit åtgärder för att säkerställa en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att höja årsavgifterna med 15 procent från och med den 1 januari 2026. Beslutet grundar sig på ökade driftskostnader för bland annat el, värme, vatten och avfallshantering samt den allmänna kostnadsökningen till följd av inflation.

Vidare har styrelsen beaktat föreningens långsiktiga underhållsbehov enligt fastställd underhållsplan och behovet av ett tillräckligt löpande sparande för att minska framtida lånebehov. Vi har även bundit ett av lånen från rörlig till 4 årsbindningstid, vilket innebär att samtliga lån nu är bunda till fördelaktig ränta. Föreningen har även gått över från K2 till K3 som är lagstadgat från 2026.

Avgiftshöjningen bedöms vara nödvändig för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret omförhandlat till ett nytt obligatoriskt gruppavtal med Tele2 (tidigare Com Hem) avseende distribution, bredband och TV.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under räkenskapsåret sammanträtt regelbundet och behandlat löpande frågor rörande föreningens förvaltning, drift och administration.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 313 206	1 234 564	1 112 712	974 207
Resultat efter fin. poster	-86 807	-549 331	-476 693	-259 636
Soliditet (%)	11	12	18	23
Yttre fond	1 267 545	910 106	504 000	252 000
Taxeringsvärde	55 512 000	60 907 000	60 907 000	60 907 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	546	520	452	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	68,6	68,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 489	3 489	3 489	3 569
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 252	3 252	3 252	3 252
Sparande / kvm totalyta, kr	83	-105	-67	-88
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	11	11	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	147	114	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	31	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	160	192	157	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	4,28	4,30	-
Räntekänslighet (%)	6,39	6,71	7,72	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Förlusten beror huvudsakligen på kostnader kopplade till en vattenskada som inträffade under 2024 i en av föreningens uthyrningslokaler, där delar av kostnaderna har belastat resultatet under 2025.

Till följd av vattenskadan har föreningen även lämnat hyresrabatt till berörd hyresgäst, då lokalen under en

period inte kunnat nyttjas fullt ut. Dessa omständigheter har sammantaget påverkat årets resultat negativt.

Styrelsen bedömer att förlusten är av tillfällig karaktär och att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta säkerställs genom föreningens löpande intäkter, befintlig likviditet samt en fortsatt aktiv uppföljning av kostnader och ekonomi.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens långsiktiga ekonomiska ställning är stabil trots årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 162 546	-	-	2 162 546
Upplåtelseavgifter	3 459 893	-	-	3 459 893
Kapitaltillskott	1 901 295	-	-	1 901 295
Fond, yttre underhåll	910 106	-150 032	507 471	1 267 545
Balanserat resultat	-6 967 565	-399 299	-507 471	-7 874 334
Årets resultat	-549 331	549 331	-86 807	-86 807
Eget kapital	916 945	0	-86 807	830 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 366 864
Årets resultat	-86 807
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-507 471
Totalt	-7 961 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	82 111
Balanseras i ny räkning	-7 879 031

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 313 206	1 234 564
Övriga rörelseintäkter	3	0	123 054
Summa rörelseintäkter		1 313 206	1 357 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-810 053	-1 177 568
Övriga externa kostnader	9	-170 189	-162 603
Personalkostnader	10	-77 275	-93 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 172	-213 615
Summa rörelsekostnader		-1 221 689	-1 647 742
RÖRELSERESULTAT		91 517	-290 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 984	8 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 308	-267 853
Summa finansiella poster		-178 324	-259 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 807	-549 331
ÅRETS RESULTAT		-86 807	-549 331

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 745 761	6 909 933
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 745 761	6 909 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 746 161	6 910 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 880	29 078
Övriga fordringar	15	661 832	502 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 324	40 375
Summa kortfristiga fordringar		742 036	572 407
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 428	8 403
Summa kassa och bank		8 428	8 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		750 464	580 809
SUMMA TILLGÅNGAR		7 496 625	7 491 143

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 523 734	7 523 734
Fond för yttre underhåll		1 267 545	910 106
Summa bundet eget kapital		8 791 279	8 433 840
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 874 334	-6 967 565
Årets resultat		-86 807	-549 331
Summa ansamlad förlust		-7 961 141	-7 516 895
SUMMA EGET KAPITAL		830 138	916 945
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 249 570	3 249 570
Övriga långfristiga skulder		37 680	0
Summa långfristiga skulder		6 287 250	3 249 570
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 000 000
Leverantörsskulder		97 743	75 883
Övriga kortfristiga skulder		300	-5 131
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	281 194	253 876
Summa kortfristiga skulder		379 237	3 324 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 496 625	7 491 143

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 517	-290 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	164 172	213 615
	255 689	-76 509
Erhållen ränta	2 984	8 646
Erlagd ränta	-185 952	-276 617
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 721	-344 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 228	-36 969
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 253	101 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 746	-280 283
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	37 680	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 680	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	156 426	-280 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	486 417	766 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	642 843	486 417

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergkristallen 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	0,94 %
Fasader	1,18 %
Balkonger	2,36 %
Fönster	3,14 %
Stamledningar VA	4,71 %
Stamledningar Värme	1,57 %
Styr & övervakning	3,14 %
El	9,43 %
Hissar	1,63 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	978 092	931 562
Hysesintäkter lokaler	267 804	253 392
Hysesintäkter p-plats	51 576	44 316
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-5 084
Nycklar/lås vidarefakturering	0	900
Dröjsmålsränta	831	165
Pantsättningsavgift	3 528	2 292
Överlåtelseavgift	5 843	4 179
Administrativ avgift	1 372	686
Andrahandsuthyrning	4 160	2 156
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Summa	1 313 206	1 234 564

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 323
Försäkringsersättning	0	119 731
Summa	0	123 054

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	85 872	83 923
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 313	4 375
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 631	11 500
Hissbesiktning	2 889	2 825
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 519	0
Brandskydd	625	2 206
Gårdkostnader	0	6 750
Gemensamma utrymmen	1 770	0
Garage/parkering	705	0
Snöröjning/sandning	7 779	5 119
Serviceavtal	3 960	0
Serviceavtal, hissar	6 023	0
Förbrukningsmaterial	1 137	1 373
Summa	150 223	118 071

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 125	11 574
Hyseslokaler	0	4 625
Tvättstuga	30 999	24 425
Trapphus/port/entr	2 656	0
Dörrar och lås/porttele	4 206	0
VVS	0	17 188
Elinstallationer	0	6 488
Hissar	8 282	7 286
Vattenskada	625	294 419
Skador/klotter/skadegörelse	2 785	0
Summa	61 678	366 005

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	16 875
Lokaler	72 375	0
Dörrar och lås	7 043	98 157
VVS	2 693	35 000
Summa	82 111	150 032

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	23 495	21 382
Uppvärmning	214 929	282 904
Vatten	68 543	65 649
Sophämtning/renhållning	37 290	35 123
Grovsopor	2 525	0
Summa	346 782	405 058

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 675	32 384
Skadedjursförsäkring	1 456	4 248
Kabel-TV	44 928	33 531
Bredband	1 428	1 309
Fastighetsskatt	64 772	66 930
Summa	169 259	138 402

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 070
Tele- och datakommunikation	6 021	2 323
Inkassokostnader	0	3 691
Revisionsarvoden extern revisor	45 463	24 956
Styrelseomkostnader	1 371	800
Fritids och trivselkostnader	614	4 717
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	54 257	52 065
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	3 440
Administration	2 597	1 661
Konsultkostnader	41 238	60 375
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	170 189	162 603

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	72 300
Arbetsgivaravgifter	18 475	21 655
Summa	77 275	93 955

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	181 306	267 790
Dröjsmålsränta	1	63
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	181 308	267 853

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 063 940	13 063 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 063 940	13 063 940
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 154 006	-5 940 391
Årets avskrivning	-164 172	-213 615
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 318 178	-6 154 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 745 761	6 909 933
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 420 250</i>	<i>1 420 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 282 000	23 636 000
Taxeringsvärde mark	28 230 000	37 271 000
Summa	55 512 000	60 907 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 487	56 487
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 487	56 487
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 487	-56 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 487	-56 487
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 025	12 706
Skattefordringar	14 142	11 984
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	250	250
Transaktionskonto	139 419	166 657
Borgo räntekonto	494 996	311 357
Summa	661 832	502 954

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 188	12 829
Förutbet försäkr premier	20 244	16 195
Förutbet kabel-TV	11 423	11 232
Förutbet bredband	119	119
Upplupna intäkter	1 350	0
Summa	50 324	40 375

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-09-15	2,86 %	3 249 570	3 249 570
Nordea	2029-09-19	2,98 %	3 000 000	3 000 000
Summa			6 249 570	6 249 570
Varav kortfristig del			0	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 249 570 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 542	191
Uppl kostnad Fastskött entrepr	7 156	6 705
Uppl kostn el	2 004	2 112
Uppl kostnad Värme	26 587	29 981
Uppl kostn räntor	19 380	24 024
Uppl kostn vatten	6 047	9 332
Uppl kostnad Sophämtning	4 148	2 773
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 003
Förutbet hyror/avgifter	119 430	103 455
Summa	265 569	253 876

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 849 570	8 849 570

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 15 procent från och med den 1 januari 2026. Efter räkenskapsårets utgång har föreningen även beslutat att införa ett nytt obligatoriskt gruppavtal avseende bredband, TV och distribution, vilket träder i kraft den 1 april 2026. Vidare har föreningen, tillsammans med Familjebostäder, efter räkenskapsårets utgång signerat en offert avseende installation av ett nytt staket mellan fastigheterna. Överlåtelseavtal till ny hyresgäst på en av lokalerna och även tagit fram nya avtal för 2 av föreningens parkeringsplatser.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anna Viktoria Alö
Styrelseledamot

Elisabeth Karlsson
Ordförande

Henrik Pihlquist
Styrelseledamot

Ingela Le Maire Berrum
Styrelseledamot

Mats Nilsson
Styrelseledamot

Mattias Argirakis
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 15:53

DOCUMENT ID:

rJf2xDponZx

ENVELOPE ID:

B12gwTo2Wl-rJf2xDponZx

DOCUMENT NAME:

Brf Bergkristallen 18, 716408-7442 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

fdec3d233d78600febf02682b2438c34b46a561db296c7e960e16b5894fd929b39d1ca20c581504ce91492f84c771902cd708d048c640a9ca405dc11d08d9cdb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABETH KARLSSON elisab1_karlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:30 14.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.123.251
2. Carl Mats Nilsson nilsson.isaksson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:58 14.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
3. Henrik Pihlquist henrik.pihlquist@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:12 14.04.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.134.122
4. INGELA LE MAIRE BERRUM ingela.berrum@telia.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:14 14.04.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.237.72.160
5. Anna Viktoria Alö alo_anna@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:40 14.04.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.156.59
6. MATTIAS OLOF ARGIRAKIS mattiasargirakis@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 00:23 16.04.2026 00:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.33
7. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:09 16.04.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed