



Årsredovisning 2025

HSB Brf Berget i Trollhättan

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Berget i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1514 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Tranan 5 | 1991-01-01 | 1953 |
| Tranan 6 | 1991-01-01 | 1953 |

Totalt 2 objekt

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

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 11 | förråd | 221 |
| 99 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 479 |
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 227 |
| 30 | garageplatser | 375 |
| Totalt 144 objekt | | 8 302 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 24 st 3 rok, 24 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-----------------------|------------|
| Jessica Sandberg | Ordförande |
| Jessica Sandberg | Ledamot |
| Christin Slättmyr | Ledamot |
| Mattias Karlsson | Ledamot |
| Andreas Tengroth | Ledamot |
| Shivani Mistry-Dhokia | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Shivani Mistry-Dhokia, Andreas Tengrot, Christin Slättmyr och Jessica Sandberg.

Firman tecknas två i förening av Jessica Sandberg, Mattias Karlsson och Andreas Tengroth.

Revisorer har varit: Anita Thungström med Sammy Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Oliver Magnusson (sammankallande) och Cecilia Molin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

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

Föreningen har under verksamhetsåret beslutat och genomfört byte av armaturer utanför radhusen och genomfört en uppfräschning av affärslokalerna. Under verksamhetsåret har föreningen även bytt leverantör för TV-tjänster, bytt resterande garageportar samt målat om parkeringsrutorna. Dessutom har träd längs allén tagits bort och ersatts med nya träd samt växtlighet. Plattor utanför flerbostadshuset har rättats till samt utökats.

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

Under 2026 planeras byte av ytterdörrar för radhusen samt omputsning av socklar kring husen.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 200 | 305 | 347 | 290 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 176 | 4 421 | 4 790 | 4 512 | 4 729 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 636 | 4 777 | 4 935 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 226 | 199 | 189 | 198 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 023 | 1 002 | 963 | 927 | 918 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 100 | 95 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 961 | 968 | 986 | 925 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 968 | 7 809 | 7 547 | 7 220 | 7 150 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 255 | 964 | -1 340 | 317 | -698 |
| Soliditet, % | 30 | 30 | 27 | 30 | 28 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 227 380 | 0 | 0 | 227 380 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 11 717 299 | 0 | 720 305 | 12 437 604 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 11 944 679 | 0 | 720 305 | 12 664 984 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 550 850 | 964 137 | -720 305 | 2 794 682 |
| Årets resultat, kr | 964 137 | -964 137 | 254 764 | 254 764 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 514 987 | 0 | -465 541 | 3 049 446 |
| S:a eget kapital, kr | 15 459 666 | 0 | 254 764 | 15 714 430 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 795 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 695 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 | 3 514 987 |
| Årets resultat, kr | 254 764 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -795 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 74 695 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 049 446 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 049 446 |

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 | 7 968 316 | 7 809 250 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 11 300 | 13 417 |
| Summa Rörelseintäkter | | 7 979 616 | 7 822 668 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 228 713 | -4 274 674 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -107 642 | -119 197 |
| Personalkostnader | Not 6 | -92 553 | -167 319 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 332 495 | -1 321 042 |
| Summa Rörelsekostnader | | -6 761 404 | -5 882 232 |
| Rörelseresultat | | 1 218 212 | 1 940 436 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 24 174 | 28 526 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -987 621 | -1 004 825 |
| Summa Finansiella poster | | -963 447 | -976 298 |
| Resultat efter finansiella poster | | 254 764 | 964 137 |
| Resultat före skatt | | 254 764 | 964 137 |
| Årets resultat | | 254 764 | 964 137 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 47 626 140 | 48 401 460 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 29 832 | 39 507 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 47 655 972 | 48 440 967 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

47 656 472 48 441 467

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 0 | 1 482 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 2 797 422 | 2 464 899 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 168 890 | 180 119 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 966 312 | 2 646 500 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 1 000 000 | 1 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 10 725 | 12 662 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 10 725 | 12 662 |

Summa Omsättningstillgångar

3 977 038 3 659 163

Summa Tillgångar

51 633 510 52 100 630

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 227 380 | 227 380 |
| Fond för yttre underhåll | 12 437 604 | 11 717 299 |
| Summa Bundet eget kapital | 12 664 984 | 11 944 679 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 794 682 | 2 550 850 |
| Årets resultat | 254 764 | 964 137 |
| Summa Fritt eget kapital | 3 049 446 | 3 514 987 |

Summa Eget kapital

15 714 430 15 459 666

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 21 756 944 | 28 632 029 |
| Summa Långfristiga skulder | | 21 756 944 | 28 632 029 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 12 914 300 | 7 096 359 |
| Leverantörsskulder | | 345 145 | 126 586 |
| Skatteskulder | | 20 473 | 4 641 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 22 068 | 23 071 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 860 149 | 758 278 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 14 162 136 | 8 008 935 |

Summa Skulder

35 919 080 36 640 964

Summa Eget kapital och skulder

51 633 510 52 100 630

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 218 212 | 1 940 436 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 332 495 | 1 321 042 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 332 495 | 1 321 042 |
| Erhållen ränta | 24 174 | 28 526 |
| Erlagd ränta | -972 586 | -975 586 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 602 295 | 2 314 418 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 5 082 | -18 591 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 320 224 | -554 614 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 325 306 | -573 205 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 927 601 | 1 741 214 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -547 500 | -48 375 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -547 500 | -48 375 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 057 144 | -1 182 144 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 057 144 | -1 182 144 |
| Årets kassaflöde | 322 957 | 510 695 |
| Likvida medel vid årets början | 3 477 094 | 2 966 399 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 800 051 | 3 477 094 |

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 | 28 054 tkr |
| 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 möta 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 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 7 643 100 | 7 493 196 |
| | Hyror lokaler | 182 436 | 180 888 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 124 140 | 88 860 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 1 531 | 0 |
| | Hyror övrigt | 47 880 | 47 586 |
| | Övriga primära intäkter | -16 800 | 13 403 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 7 982 286 | 7 823 933 |
| | Hysesbortfall | -13 970 | -14 683 |
| | <i>Summa</i> | -13 970 | -14 683 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 7 968 316 | 7 809 250 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 11 300 | 13 417 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 11 300 | 13 417 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 336 162 | -857 882 |
| | Snö och halk-bekämpning | -29 963 | -44 521 |
| | Reparationer | -1 028 247 | -413 395 |
| | Planerat underhåll | -74 695 | -175 906 |
| | El | -205 882 | -179 054 |
| | Uppvärmning | -1 128 076 | -964 637 |
| | Vatten | -545 269 | -463 383 |
| | Sophämtning | -223 722 | -188 124 |
| | Fastighetsförsäkring | -86 298 | -78 267 |
| | Kabel-TV och bredband | -300 063 | -237 027 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -270 337 | -254 506 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | 0 | -417 972 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -5 228 713 | -4 274 674 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 799 | 0 |
| | Administrationskostnader | -90 | -305 |
| | Extern revision | -18 808 | -15 318 |
| | Konsultkostnader | -5 438 | 0 |
| | Medlemsavgifter | 0 | -49 553 |
| | Föreningsverksamhet | -5 350 | -4 358 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -76 157 | -49 664 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -107 642 | -119 197 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Medelantalet anställda</i> | 0 | 0 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -68 250 | -98 020 |
| | Revisionsarvode | -5 000 | -5 884 |
| | Övriga arvoden | 0 | -34 840 |
| | Sociala avgifter | -19 303 | -27 826 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -750 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -92 553 | -167 319 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 322 820 | -1 312 174 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -9 675 | -8 868 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 332 495 | -1 321 042 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 67 251 863 | 67 251 863 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 494 000 | 494 000 |
| | Årets investeringar | 547 500 | 0 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 68 293 363 | 67 745 863 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -19 344 403 | -18 032 229 |
| | Årets avskrivningar | -1 322 820 | -1 312 174 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -20 667 223 | -19 344 403 |
| | Utgående redovisat värde | 47 626 140 | 48 401 460 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 70 370 000 | 71 370 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 006 000 | 850 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 19 236 000 | 20 036 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 802 000 | 802 000 |
| | Summa | 91 414 000 | 93 058 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 67 388 000 | 67 388 000 |
| | Varav i eget förvar | -2 982 000 | -2 982 000 |
| | Ställda säkerheter | 64 406 000 | 64 406 000 |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 48 375 | 0 |
| | Årets investeringar | 0 | 48 375 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 48 375 | 48 375 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -8 868 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -9 675 | -8 868 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -18 543 | -8 868 |
| | Utgående redovisat värde | 29 832 | 39 507 |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 789 325 | 2 464 431 |
| | Övriga fordringar | 8 097 | 468 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 2 797 422 | 2 464 899 |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 168 890 | 180 119 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 168 890 | 180 119 |
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Bankkonto 1 | 10 725 | 12 662 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 10 725 | 12 662 |

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,7% | 2029-10-30 | 4 465 000 | 47 500 |
| Stadshypotek AB | 1,8% | 2028-03-30 | 4 505 193 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 3,01% | 2027-12-01 | 3 964 215 | 75 000 |
| Stadshypotek AB | 1,92% | 2031-09-30 | 1 940 036 | 140 000 |
| Stadshypotek AB | 2,96% | 2026-04-30 | 2 100 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 4,27% | 2026-12-01 | 3 300 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 4,67% | 2028-07-30 | 2 220 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 4,47% | 2026-12-30 | 2 580 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 1,53% | 2026-12-01 | 4 296 800 | 44 644 |
| Stadshypotek AB | 4,01% | 2027-12-01 | 5 300 000 | 75 000 |
| | | | 34 671 244 | 982 144 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 21 756 944 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 637 500 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 12 276 800 |
| Kortfristig del | 12 914 300 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 982 144 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 3 928 576 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 1 240 036 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,92% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Momsskuld | 311 | 1 061 |
| Inre fond | 21 758 | 21 758 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 252 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 22 068 | 23 071 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 712 587 | 619 625 |
| Upplupna räntekostnader | 131 562 | 116 527 |
| Övriga upplupna kostnader | 16 000 | 22 126 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 860 149 | 758 278 |

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-02-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget i Trollhättan, org.nr. 763000-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Thungström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Berget i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jessica Sandberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:43:50



Mattias Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:07:27



Andreas Tengroth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:19:53



Christin Slättmyr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:01:11



Shivani Mistry-Dhokia

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:24:42



Anita Thungström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:51:34



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:59:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Berget i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anita Thungström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:45:07



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:59:19



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.