



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bergmossen i Värmdö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bergmossen i Värmdö med säte i Värmdö org.nr. 769619-6638 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:208	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Föreningen har en separat försäkring för styrelseansvar hos Söderberg och Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	förråd	14
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 054
11	lägenheter (hyresrätt)	863
168	p-platser 152 till boende, 12 till gäster och 4 för laddning av elbil	0
1	övernattningslägenhet	31
Totalt 319 objekt		11 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 70 st 2 rok, 63 st 3 rok

Föreningen har även ett styrelserum, en gästlägenhet och en festlokal.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519	46,54%	Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbelysning

Totalt 1 objekt

Föreningen är delaktig i Holmviksskogens samfällighet. Samfälligheten har till uppgift att gemensamt svara för kostnaderna för bl.a. infartsväg, vägbelysning samt gångväg och trappa ned till busshållsplatserna. Kostnaden fördelas enligt beslut av lantmäteriet i proportion till antal lägenheter inom respektive förening.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrick Lindberg	Ordförande	2023-07-20	
Kjell Fosselius	Ledamot	2017-05-09	
Anders Leiderman	Ledamot	2023-07-20	
Märta Hellström	Ledamot	2016-06-09	
Carina Gaude	Ledamot	2021-06-10	
Maria Lisette Smith	Ledamot	2023-05-08	
Kari Sandgren	Ledamot	2011-05-18	
Jannike Norlin	Ledamot	2016-06-09	2025-05-09
Salam Khaleel Oudah Al-Zerkani	Ledamot	2025-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Märta Hellström, Kjell Fosselius, Maria Smith.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Leiderman, Carina Lobro Gaude, Kari Sandgren och Henrick Lindberg.

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

Valberedning har varit: Patrik Eklund och Helen Österby, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% 2025, ingen höjning 2026.

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 den 2025-04-02.

Avgiften har höjts med 3% från kvartal 1 2025.
Förbättring värmesystem i undercentralen.
Nya EC-fläktar i samtliga 7 hus.
GAN-avtal Telenor tecknat för bredband.
Amorterat 5 miljoner.
Stamspolning samtliga hus, alla lägenheter.
Bytt toastol hyresrätter, 2 st.
Utemiljö, beskärning träd.
Ny rutin överlåtelsesyn / renoveringssyn.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ombyggnad UC
Fönsterrenovering
Nya entre ras-skydd
Bergvärme, uppdatering 2024.
Uppdatering maskinpark tvättstugor
Ny hiss i 22:an
Ny sopsortering med 2 nya sopstationer
Ny portkodslösning
Nya EC-fläktar i samtliga 7 hus.
Gemensam bredbandsupphandling.

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

OVK - obligatorisk ventilationskontroll
Utemiljö runt våra hus
Sopsortering glas, metall, plast, kartong fastighetsnära.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 193.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	330	247	204	314	307
Skuldsättning, kr/kvm	5 448	5 874	6 294	6 286	6 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 880	6 333	6 785	6 831	6 831
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	231	259	295	237	235
Årsavgifter, kr/kvm	959	905	843	828	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	82	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	1 022	958	920	922
Nettoomsättning, tkr	12 641	11 938	11 186	10 925	10 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 461	-1 341	-411	482	1 346
Soliditet, %	69	68	66	66	66

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar pga byte till K3 regelverket under 2024 samt höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 154 614 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 330 kr/m².

Föreningens sparande på 330 kr / m² anser styrelsen är tillräckligt för närvarande. Föreningen amorterade ner skulderna med 5 miljoner kr under 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	132 589 239	0	0	132 589 239
Upplåtelseavgifter, kr	18 352 491	0	0	18 352 491
Underhållsfond, kr	9 553 482	0	-498 009	9 055 473
S:a bundet eget kapital, kr	160 495 212	0	-498 009	159 997 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 050 729	-1 341 090	498 009	-9 893 809
Årets resultat, kr	-1 341 090	1 341 090	-1 460 673	-1 460 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 391 819	0	-962 664	-11 354 482
S:a eget kapital, kr	150 103 393	0	-1 460 673	148 642 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 663 984 kr samt ianspråktagande skett med 1 161 993 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	-10 391 818
Årets resultat, kr	-1 460 673
Reservation till underhållsfond, kr	-663 984
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 161 993
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 354 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 354 482

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	12 641 264	11 938 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 659	241 895
Summa Rörelseintäkter		12 708 923	12 180 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 469 469	-6 643 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 617	-231 259
Personalkostnader	Not 6	-866 333	-348 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 219 744	-4 222 423
Summa Rörelsekostnader		-11 855 163	-11 445 208
Rörelseresultat		853 760	734 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	137 516	526 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 451 949	-2 602 757
Summa Finansiella poster		-2 314 433	-2 076 007
Resultat efter finansiella poster		-1 460 673	-1 341 090
Resultat före skatt		-1 460 673	-1 341 090
Årets resultat		-1 460 673	-1 341 090



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	208 744 881	212 964 626
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		208 744 881	212 964 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		208 745 381	212 965 126

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 494	605
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 053 528	4 574 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	436 046	145 164
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 498 068	4 719 976
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	18 015	1 352 821
<i>Summa Kassa och bank</i>		18 015	1 352 821
Summa Omsättningstillgångar		7 516 084	9 072 797
Summa Tillgångar		216 261 465	222 037 923

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 941 730	150 941 730
Fond för yttre underhåll		9 055 473	9 553 482
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		159 997 203	160 495 212
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 893 809	-9 050 729
Årets resultat		-1 460 673	-1 341 090
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-11 354 483	-10 391 818
Summa Eget kapital		148 642 720	150 103 394

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 000 000	45 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		45 000 000	45 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 000 000	25 000 000
Leverantörsskulder	Not 17	626 612	187 872
Skatteskulder	Not 18	24 243	20 707
Övriga kortfristiga skulder		49 209	42 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 918 681	1 683 885
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		22 618 745	26 934 529
Summa Skulder		67 618 745	71 934 529
Summa Eget kapital och skulder		216 261 465	222 037 923



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	853 760	734 917
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 219 744	4 222 423
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 219 744	4 222 423
Erhållen ränta	120 387	667 535
Erlagd ränta	-2 479 988	-2 535 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 713 903	3 089 007
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-271 544	-64 139
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	712 255	-207 083
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	440 711	-271 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 154 614	2 817 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 858 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 858 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 000 000	-5 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	-1 845 386	-9 040 965
Likvida medel vid årets början	8 803 744	17 844 709
Likvida medel vid årets slut	6 958 358	8 803 744



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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	0 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	10 605 144	10 004 658
	Hyror bostäder	1 329 492	1 254 984
	Hyror lokaler	91 833	59 415
	Hyror garage och parkeringsplatser	523 193	516 756
	Hyror förbrukningsbaserad	22 021	32 220
	Hyror informationsöverföring	5 313	0
	Hyror övrigt	8 500	8 400
	Övriga primära intäkter	82 814	73 345
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 668 310	11 949 779
	Avgiftsbortfall	0	-180
	Hysesbortfall	-27 046	-11 368
	<i>Summa</i>	-27 046	-11 548
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 641 264	11 938 231

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 659	239 895
	Övriga sekundära intäkter	0	2 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 659	241 895
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 154 081	-1 436 501
	Reparationer	-270 168	-473 010
	Planerat underhåll	-1 161 993	-67 188
	Försäkringsskador	-80 645	-425 993
	El	-1 086 866	-1 066 097
	Uppvärmning	-443 453	-890 176
	Vatten	-1 231 244	-1 129 116
	Sophämtning	-396 387	-406 950
	Fastighetsförsäkring	-235 405	-432 755
	Kabel-TV och bredband	-136 444	-82 323
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-258 076	-233 090
	Övriga driftkostnader	-14 708	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 469 469	-6 643 199
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	-68 386	-83 216
	Administrationskostnader	-71 569	-52 562
	Extern revision	-27 625	-25 187
	Medlemsavgifter	-23 520	-22 530
	Föreningsverksamhet	-7 500	-19 476
	Övriga förvaltningskostnader	-101 017	-28 288
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-299 617	-231 259

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-264 600	-66 300
	Revisionsarvode	-7 000	-1 000
	Styrelsearvode avser 2024 (kostnaden tas 2025)	-242 380	26 761
	Löner och övriga ersättningar	-177 600	-264 775
	Sociala avgifter	-167 753	-36 013
	Arvode valberedning 2025 och 2024	-7 000	-7 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-866 333	-348 327

I bokslutet 2024 blev kostnaden för löner till föreningens anställda på 264 775 kr av misstag bokförda som styrelsearvode. Det innebär också att styrelsearvodet inte blev periodiserat i bokslutet 2024, dvs uppbokat som en skuld. Det innebär att arvodet för 2024 blir en extra kostnad 2025. Den är specificerad separat i noten (242 380 kr). Den kostnaden skulle lagts till 2024 och dragits ifrån kostnaden 2025. Det är inklusive sociala avgifter.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 219 744	-4 222 423
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 219 744	-4 222 423

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 921	71 743
	Ränteintäkter placeringar	90 685	120 716
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 909	334 291
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	137 516	526 750

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 452 850	-2 601 332
	Övriga räntekostnader	901	-1 425
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 451 949	-2 602 757

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	190 851 567	183 992 817
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 552 141	48 552 141
	Årets investeringar	0	6 858 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	239 403 708	239 403 708
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 439 082	-22 216 659
	Årets avskrivningar	-4 219 744	-4 222 423
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 658 827	-26 439 082
	<i>Utgående redovisat värde</i>	208 744 881	212 964 626
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 000 000	186 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	226 000 000	248 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	121 500 000	121 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	121 500 000	121 500 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 940 342	4 450 923
	Skattekonto	113 186	123 284
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 053 528	4 574 207
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	27 177	10 048
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 869	135 116
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	436 046	145 164

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	5 000 000	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	3 000 000

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	0	7 729
Handelsbanken	18 015	27 368
Placeringskonto Handelsbanken	0	1 317 724
<i>Summa Kassa och bank</i>	18 015	1 352 821

Not 15 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	4,02%	2027-04-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,87%	2028-06-01	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,59%	2026-03-03	20 000 000	0
			65 000 000	0

Långfristig del	45 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 000 000
Kortfristig del	20 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga 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	4,02%	2027-04-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,87%	2028-06-01	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,59%	2026-03-03	20 000 000	0
			65 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 000 000	
Kortfristig del			20 000 000	

Not 17 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	626 612	187 872
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	626 612	187 872

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	24 243	20 707
<i>Summa Skatteskulder</i>	24 243	20 707

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 000 842	1 048 574
Upplupna räntekostnader	253 475	281 514
Övriga upplupna kostnader	664 364	353 797
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 918 681	1 683 885

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-02-24.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö
Org.nr 769619-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bergmossen i Värmdös finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 Bergmossen i Värmdö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rita Säbom

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Henrick Lindberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 20:32:38



Kjell Fosselius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 20:17:14



Kari Sandgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 21:05:58



Salam Al Zerkani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:41:22



Anders Leiderman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:04:05



Märta Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:41:12



Carina Gaude

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:32:10



Maria Lisette Smith

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:18:31



Rita Säbom

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:28:37



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:43:37



Revisionsberättelse 2025

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

Rita Säbom

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:25:25



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:42:14

