

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Bergkällavägen**  
769629-6123

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Industrihotellet Bergkällavägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

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

Föreningens byggnad består av en byggnad i två våningsplan om 5.995 kvm. Byggnaden innehåller 26 lokaler i storlekarna 220-262 kvm. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2016-10-28.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag. Fastigheten innehas med tomträtt. Fastighetsägaren kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande år 2056. Avgäldsperioden har omförhandlats och den nya avgälden är 690 000 kr /år fr.o.m. 2026-03-01 och gäller under 10 år framåt.

Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Vatten ingår fn i årsavgiften men detta kan komma att ändras under nästkommande räkenskapsår för mer rättvis fördelning.

#### **Väsentliga händelser under året**

Några händelser av väsentlig betydelse har inte skett.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 15 maj 2025 haft följande sammansättning:

Hans Lewicki	Ledamot, Ordförande
Mikael Johansson	Ledamot
Abou Chahine Wadih	Ledamot
David Kashou	Ledamot
Evaldas Kapiloras	Suppleant
Rikard Lundberg	Suppleant

### **Revisor**

Jonas Göransson                      JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 20 (19) medlemmar.

Under året har 3 (3) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning (kr)	4 141 776	4 022 558	2 987 191	2 601 676
Resultat efter finansiella poster (kr)	1 052 995	1 098 189	-67 100	-102 725
Soliditet (%)	52,8	50,3	48,7	51
Årsavgift/kvm (kr)*	691	671	498	434
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	2 456	2 583	2 656	2 715
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 456	2 583	2 656	2 715
Energikostnad/kvm (kr)	62	62	56	56
Räntekänslighet (%)	4	4	5	6
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	100	100	99,9	100
Genomsnittlig låneränta (%)	4,43	5,39	5,17	3,73
Sparande/kvm (kr)	268	217	1	75

\*I årsavgift ingår årsavgift lokal, parkering värme samt vatten

#### Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm (kr)	Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Upplåten yta med bostadsrätt är 5 995 kvm och det finns inga andra ytor i föreningen.

#### Förändring Eget Kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Yttre repfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	19 516 039	1 327 200	-3 713 025	752 208
Disposition av föregående års resultat		189 600	562 608	-752 208
Årets resultat				1 052 995
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 516 039</b>	<b>1 516 800</b>	<b>-3 150 417</b>	<b>1 052 995</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-3 150 418
årets resultat	1 052 995
	<b>-2 097 423</b>

Styrelsen föreslår att  
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes  
i ny räkning överföres

189 600
-2 287 023
<b>-2 097 423</b>

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 141 776	4 022 558
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 141 776</b>	<b>4 022 558</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 407 704	-1 408 587
Övriga externa kostnader	3	-97 893	-171 304
Avskrivningar	4	-551 186	-551 185
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 056 783</b>	<b>-2 131 076</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 084 993</b>	<b>1 891 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		42 379	40 901
Räntekostnader skattekonto		-23 616	-
Räntekostnader		-629 497	-834 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-610 734</b>	<b>-793 293</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 474 259</b>	<b>1 098 189</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-421 264</b>	<b>-345 981</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 052 995</b>	<b>752 208</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	4	31 685 705	32 236 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 685 705</b>	<b>32 236 891</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 685 705</b>	<b>32 236 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		50	347 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 156	218 178
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>277 206</b>	<b>566 016</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 902 016</b>	<b>2 754 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 179 222</b>	<b>3 320 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 864 927</b>	<b>35 557 826</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 516 039	19 516 039
Föreningens fond för yttre underhåll		1 516 800	1 327 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 032 839</b>	<b>20 843 239</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 150 418	-3 713 025
Årets resultat		1 052 995	752 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 097 423</b>	<b>-2 960 817</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 935 416</b>	<b>17 882 422</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	5	14 726 400	15 486 400
Leverantörsskulder		144 860	171 732
Skatteskulder		1 419 245	1 345 698
Övriga skulder		220 762	207 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 244	464 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 929 511</b>	<b>17 675 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 864 927</b>	<b>35 557 826</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2025-01-01- 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01- 2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	2 084 993	1 891 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	551 186	551 186
Erhållen ränta	42 379	40 901
Betald ränta	-653 113	-834 194
Beräknad inkomstskatt	-421 264	-345 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 604 181</b>	<b>1 303 394</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	288 810	2 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14 106	65 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 907 097</b>	<b>1 371 271</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-760 000	-436 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-760 000</b>	<b>-436 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 147 097</b>	<b>934 471</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 754 919</b>	<b>1 820 448</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 902 016</b>	<b>2 754 919</b>

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Avskrivningstid för byggnad 75 år

## Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter lokal	3 309 258	3 309 258
Hysesintäkt p-plats	600 429	600 429
Värme	232 132	112 856
Övriga intäkter	-43	15
	<b>4 141 776</b>	<b>4 022 558</b>

## Not 2 Driftkostnader

Snöröjning/sandning	2 123	29 388
Löpande reparation och underhåll	17 880	62 929
El	13 059	10 128
Värme	230 217	234 286
Vatten och avlopp	126 999	127 982
Sophämtning	36 248	30 263
Fastighetsförsäkring	116 218	76 651
Tomträttsavgäld	524 160	524 160
Fastighetsskatt	340 000	312 000
Övriga kostnader fastighet	800	800
	<b>1 407 704</b>	<b>1 408 587</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	26 100	28 251
Ekonomisk förvaltning	46 356	45 640
Övriga förvaltningskostnader	4 930	5 642
Konsultarvode	-	57 400
IT tjänster	6 513	23 662
Administrationskostnader	13 994	10 709
	<b>97 893</b>	<b>171 304</b>

## Not 4 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	36 745 773	36 745 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>36 745 773</b>	<b>36 745 773</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 508 882	-3 957 696
Årets avskrivningar	-551 186	-551 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 060 068</b>	<b>-4 508 882</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>31 685 705</b>	<b>32 236 891</b>
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>68 000 000</i>	<i>62 400 000</i>

## Not 5 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Handelsbanken	4,04 %	Rörligt	5 006 400	5 486 400
Handelsbanken	4,00 %	Rörligt	9 720 000	10 000 000
			<b>14 726 400</b>	<b>15 486 400</b>
Avgår kortfristig del*			-14 726 400	-15 486 400
			-	-
<i>*Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld</i>				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>17 500 000</i>	<i>17 500 000</i>

## Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Årsredovisningen är daterad den 9 mars 2026.

Stockholm dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Hans Lewicki  
Ordförande

Mikael Johansson  
Ledamot

Abou Chahine Wadih  
Ledamot

David Kashou  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 9 pages before this page

Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende