

Styrelsen för Brf Beryllen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppfattning ingår att planen underhålls och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Årslutningen av alla finansiella komponenter underhålls, driftkostnader samt amorteringar vid utgående styrelsen uppmärksam på budget som ligger till grund för dessa beslutningar samt uppmärksam på underhållsplanerna i styrelsens underhållsplan.

Årsredovisning

för

Brf Beryllen

716409-5791

Räkenskapsåret

2025

För styrelsens räkning har efter ordinarie föreningsstämma den 15 januari 2025 beslutats om följande sammansättning:

- | | |
|------------|------------------------|
| Ordförande | Olof Davidsson Bantlow |
| Ledamot | Carl Axel Sjöholm |
| Ledamot | Yvonne Högberg |
| Ledamot | Olof Bantlow |
| Ledamot | Lena Krok |
| Suppleant | Daniel Svensson |
| Suppleant | Roland Sjöström |
| Suppleant | Kristina Lind |
| Suppleant | Yvonne Högberg |

För styrelsens räkning har efter ordinarie föreningsstämma den 15 januari 2025 beslutats om följande sammansättning:

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| Revisorer | Revisorerinnen Sverige AB |
| extern revisor | Karin Jönstam |
| intern revisor | Mats Johansson |
| suppleant till internrevisor | |

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including the word 'OK' and some illegible scribbles.

Styrelsen för Brf Beryllen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1979-03-08 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-04.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-02-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oleg Davidsson Panfilov	Ledamot, ordförande
Carl-Axel Sjöblom	Ledamot
Yvonne Nissanius	Ledamot
Olga Panfilova	Ledamot
Lena Krok	Ledamot
Daniel Svensson	Suppleant
Roland Strömbäck	Suppleant
Kerstin Fridner	Suppleant
Yvonne Berggren	Suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 15 protokollförda styrelsemöten under året.

Därtill har styrelsen tagit beslut genom ett per capsulam möte.

Vid ordinarie föreningsstämman närvarade 52 röstberättigade medlemmar.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB
Krister Järbrink
Mats Johansson

extern revisor
intern revisor
suppleant till internrevisor

JA
LK
Car
OPAM
OP

Valberedning

Kenny Larsson
Margareta Kreuter
Michel Wolf

sammankallande

Övriga förtroendeuppdrag

Michel Wolf
Michel Wolf

ansvarig för uthyrning lägenhet och lokal
flaggansvarig

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Heden 39:15 med adresserna Bohusgatan 6-26 samt Västgötagatan 4 i Göteborg. På fastigheten har under åren 1987-1988 uppförts två bostadshus. Föreningen förvaltar idag 240 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 17 428 m² samt en lokal om 338 m².

Fastigheten innefattar även en lokal omfattande garage med en sammanlagd yta av 337 m² samt 111 garageplatser, nio fristående garage och fyra motorcykelplatser.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	3
2 rok	42
2 rok	57
3 rok	89
4 rok	37
5 rok	12

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Fastigheten

Återkommande aktiviteter

- * Rensning av takrännor
- * Takbesiktning
- * Byte av trasiga takpannor
- * Lagstadgade besiktningar brand-, hissar, garageportar
- * Maskinsopning av gården och garaget höst och vår
- * Fågelsäkring mot häckande fåglar på taket
- * Genomgång och underhållsservice utrustningen i tvättstugorna
- * Service på och reparationer av motionsutrustningen
- * Service och underhåll på föreningens redskapsbärare
- * Service på automatiska portöppnare i enskilda garage
- * Service och reparationer på automatiska dörröppnare
- * Service och reparationer på sopsuganläggningen
- * Service och genomgång av avgasaren och expansionskärlet i värmecentralen
- * Översyn och rengöring av fläktar i sopnedkast
- * Återkommande tvätt av avfallskärlet
- * Container för grovavfall
- * Insamling av farligt avfall

OPN LK
OPAM
OP JV

- * 10 tillstånd för renovering
- * 1 tillstånd för inglasning

Fastighetsförbättringar/planerat underhåll

- * Relining avloppstammar
- * Sortering matavfall hela fastigheten
- * Renovering av föreningens övernattningslägenhet och inköp av nya inventarier
- * Installation av luftrenare och UV fallor i miljörummet
- * Förstärkning av skyddet mot skadedjur
- * Obligatorisk ventilationskontroll
- * Utredning installation av fibernät i föreningen
- * Byte av tvättmaskiner och torktumlare
- * Uppdatering av underhållsplanen

Trädgården

- * Plantering av säsongsrabatter
- * Rensning av rabatterna på gården
- * Kompletteringar vid behov
- * Rensning och omplantering av inomhusväxterna

Städning

- * Julstädning
- * Storstädning efter avslutat reliningprojekt
- * Fönsterputs och smörjning av samtliga fönster i gemensamma utrymmen
- * Högtryckstvätt av grinden, bersåer med mera
- * Bortforsling av gammal blomjord från medlemmar
- * Extrastädning och städning av sanitetsboden under reliningprojektet

Övernattningslägenheten och föreningslokalen

- * 7 uthyrningar föreningslokalen (föreningslokalen ej tillgänglig under första halvåret pga relining)
- * Övernattningar motsvarande 129 dagar
- * Kompletterande inköp av inventarier till övernattningslägenheten och föreningslokalen

Administration

Styrelsens arbete

- * 15 styrelsemöten
- * 1 per capsulam beslut
- * 9 byggmöten
- * 10 medlemsmöten
- * 1 årsstämma
- * 28 överlåtelse (inkl gåvor och bouppteckningar)
- * 207 diarietörda ärenden (176 lägenhetsrelaterade + 31 organisatoriska)
- * 7 andrahandsuthyrningar
- * 23 introduktioner av nya medlemmar och andrahandshyresgäster
- * Arbete med att påverka detaljplanen Smålandsgatan och Polishuset
- * Omförhandling gruppavtal för bredband och TV
- * Uppdatering av föreningens regler
- * Uppdatering av föreningens hemsida
- * Uppdatering av rutinen för introduktion av nya medlemmar
- * Enkät gällande användning av motionsrummet

afN
NR
OPA
OP
M
M
M
M
M

Ekonomi

- * Övergång från HSB till Fenomen-AL Ekonomi & Förvaltning som ekonomisk förvaltare
- * Låneomsättning 29 miljoner
- * Budget för 2026
- * Femårig likviditetsbudget
- * Regelbundna kvartalsvisa budgetavstämningar

Garage och extraförråd

- * Omsättning på 11 bilplatser i det gemensamma garaget + 1 enskilt garage
- * Omsättning på 1 extraförråd
- * Tillfälliga förråd i samband med relining pga evakuering av de ordinarie förråden

Information till medlemmar och socialt

- * Julinformation och julfika
- * 8 nummer av Beryll Nytt

Pågående arbeten 2026 och arbeten/åtgärder under utredning

Fastigheten

- * Byte sopsugrör Bohusgatan 12 och 14
- * Byte av entrédörrar mot gården
- * Renovering av föreningslokalen och ny inredning
- * Utredning kring olika bredbandsalternativ
- * Utredning installation brickläsare till cykelrummen och driftutrymmen
- * Installation av kompletterande övervakningskameror
- * Utredning fastighetsnära insamling av textilavfall
- * Planering för framtida takmodernisering

Ekonomi

- * Övergång till K3 som redovisningsmetod
- * Uppdaterad komponentbaserad avskrivningsplan
- * 2 låneomläggningar

Medlemmar och administration

- * Uppdatering av föreningens rutiner och biträdesavtal med föreningens leverantörer för att uppfylla kraven enligt GDPR
- * Uppdatering av styrelseparmen
- * Rensning av styrelsearkivet

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2025.

Underhållsplan

Föreningen har tagit fram en reviderad underhållsplan som sträcker sig till 2075 (50 år). Avsättning till kommande underhåll sker enligt denna efter en årlig översyn av styrelsen.

Medlemsinformation

Föreningens 240 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 349 medlemmar samt vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 350 medlemmar.

Under året har 28 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

OPN Carl
OPA M
OP
M

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 759	15 006	13 995	13 985	13 989
Resultat efter finansiella poster	-3 766	-7 937	-411	965	637
Soliditet (%)	28,00	29,00	33,00	33,00	32,00
Årsavgifter kr/kvm	810	783	741	726	726
Årsavgifter/totala intäkter %	89	91	90	88	90
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	6 371	6 417	6 463	6 509	6 557
Skuldsättning totalyta kr/kvm	5 804	5 846	5 887	5 929	5 973
Skuldränta genomsnitt (%)	2,24	1,98	1,49	1,27	1,15
Räntekänslighet %	8	8	9	9	9
Sparande/kvm totalyta	184	183	178	209	237
Energikostnad kr/kvm	148	143	128	115	123

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för året ett underskott som i huvudsak uppstått på grund av avskrivningarna (vilka inte påverkar likviditeten), samt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens sparande för framtida underhållet uppgår till 184 kr/m². För att möta upp ökade driftkostnadsökningar, räntekostnader samt framtida underhåll så har föreningens styrelse höjt årsavgifterna från 1 januari 2025 med 5% och tar årligen fram en långsiktig likviditetsbudget för bedömning av framtida årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 796 238	19 232 017	6 482 241	559 155	-7 936 558	49 133 093
Justerad insats	13 656	-13 656				0
Disposition av föregående års resultat:				-7 936 558	7 936 558	0
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	0	0
Uttag underhållsfond			-7 482 241	7 482 241		0
Årets resultat					-3 766 149	-3 766 149
Belopp vid årets utgång	30 809 894	19 218 361	0	-895 162	-3 766 149	45 366 944

Cas JAV
 OPA
 OP
 UK
 M
 JAV

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-895 163
årets förlust	-3 766 149
	-4 661 312

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Disposition ur underhållsfond	-1 500 000
i ny räkning överföres	-4 661 312
	-4 661 312

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

OPA GS
AN OP KK M
JTV

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	15 759 453	14 918 958
Övriga rörelseintäkter	3	135 868	121 427
Summa rörelseintäkter		15 895 321	15 040 385
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-8 934 361	-12 935 227
Driftkostnader	6	-3 339 017	-3 193 402
Förvaltningskostnader	7	-1 370 974	-1 261 619
Personalkostnader	8	-642 068	-638 517
Avskrivningar		-3 012 946	-3 022 952
Summa rörelsekostnader		-17 299 366	-21 051 717
Rörelseresultat		-1 404 045	-6 011 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter		123 078	292 984
Räntekostnader		-2 485 182	-2 218 210
Summa finansiella poster		-2 362 104	-1 925 226
Resultat efter finansiella poster		-3 766 149	-7 936 558
Resultat före skatt		-3 766 149	-7 936 558
Årets resultat	9	-3 766 149	-7 936 558

CAS OPA
OPA
OP M
LK dan

Balansräkning Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	10, 11,		
Byggnader och mark	12	153 429 456	156 019 725
Maskiner och inventarier	13	1 913 784	1 817 576
Summa materiella anläggningstillgångar		155 343 240	157 837 301

Summa anläggningstillgångar		155 343 240	157 837 301
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		16 414	4 268
Övriga fordringar		68 555	847 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412 661	414 796
Summa kortfristiga fordringar		497 630	1 266 072

Kassa och bank

Kassa och bank		5 903 165	7 737 827
Summa kassa och bank		5 903 165	7 737 827
Summa omsättningstillgångar		6 400 795	9 003 899

SUMMA TILLGÅNGAR		161 744 035	166 841 200
-------------------------	--	--------------------	--------------------

JAN CAS M
OPA
OP
IK DJ

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 028 255	50 028 255
Fond för yttre underhåll		0	6 482 241
Summa bundet eget kapital		50 028 255	56 510 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-895 163	559 155
Årets resultat		-3 766 149	-7 936 558
Summa fritt eget kapital		-4 661 312	-7 377 403
Summa eget kapital		45 366 943	49 133 093
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 14	77 053 300	81 700 120
Summa långfristiga skulder		77 053 300	81 700 120
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	14	33 986 970	30 137 650
Leverantörsskulder		557 221	527 084
Inre reparationsfond		2 470 355	2 477 248
Skatteskulder		45 317	45 129
Övriga skulder		64 498	147 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 199 431	2 673 712
Summa kortfristiga skulder		39 323 792	36 007 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 744 035	166 841 200

Cas
 OPA
 JN OP M
 LR

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-1 404 045	-6 011 332
Avskrivningar		3 012 946	3 022 952
Erhållen ränta		122 232	292 984
Erlagd ränta		-2 747 406	-2 218 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 016 273	-4 913 607
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-69 389	157 398
Förändring av kortfristiga skulder		-271 292	377 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 356 954	-4 378 302
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-518 885	-454 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-518 885	-454 644
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-797 500	-797 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-797 500	-797 500
Årets kassaflöde		-2 673 339	-5 630 446
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 576 503	14 206 949
Likvida medel vid årets slut		5 903 164	8 576 503

OPA
AN OP M
Cas dlt
LK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarns årsredovisningar.

Bristande jämförbarhet

Årsredovisning har anpassats till ny mall och är inte till alla delar jämförbar med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10-25 år
Om- och nybyggnationer	40-50 år
Fastighetsinstallationer	10-25 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Marken är inte föremål för avskrivning.

Avsättning kommande underhåll

Reservering för föreningens fond för framtida underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut med bindningstid över ett år vid räkenskapsårets slut klassificeras som långfristig skuld. Skuld till kreditinstitut med bindningstid under ett år vid räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten. Den del av långfristig skuld till kreditinstitut som skall amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen (indirekt metod) visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har klientmedelskonto hos HSB räknats in för år 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgifter per m² bostadsrättsyta.

Ett genomsnittligt mått på medlemmars årsavgift inklusive TV och bredband.

Skuldsättning bostadsrättsyta kr/m²

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett mått på föreningens risk och finansiering.

Cal
OPA W
FN OP
11 dhl

Skuldsättning totalyta kr/m²
Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter totalyta (bostäder + lokaler). Ett mått på föreningens risk och finansiering.

Skuldränta genomsnitt (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Räntekänslighet (%)
Totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifterna. Ett mått på hur mycket årsavgifter behöver höjas, för att behålla oförändrat resultat, om genomsnittsräntan höjs med en procentenhet.

Sparande
Årets resultat med ökning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, utrangeringar och exceptionella poster delat med totalyta. Ett mått på föreningens utrymme för finansiering av långsiktig planerat underhåll.

Energikostnad
Föreningens totala kostnader för el, värme och vatten per kvadratmeter totalyta.

2014	2013	
3 482 462	3 258 667	Servicekostnader
181 521	419 604	Tjänstekostnader
307 402	107 287	Förbrukningskostnader
722 063	928 722	Förbrukningskostnader
830 431	840 669	Hiss- och portkostnader
22 569	22 679	Förbrukningskostnader
219 160	207 810	TV- och tvättkostnader
728 272	722 700	Fastighetsförvaltning
169 740	171 047	
3 482 462	3 258 667	
2 144 604	2 174 604	Övrigt planerat underhåll
0	0	Planerat underhåll ventilation
0	228 848	Planerat underhåll VVS
2 324 941	4 018 012	Övrigt planerat underhåll
361 700	223 940	Reparation maskiner
22 664	226 622	Reparation lämnat och lokaler
47 610	47 592	Reparation VA, värme och ventilation
287 876	164 207	Reparation gemensamma utrustning
269 620	207 143	

OPA
2N OP M
Cas
1K

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	13 397 644	12 792 209
Utfakturerad internetavgift	578 880	578 880
Utfakturerad kabel-TV	141 120	141 159
Hyresintäkter lokaler	286 000	283 150
Hyresintäkt p-platser/garage	1 072 310	1 045 010
Utdebiterad el laddplatser	89 101	78 550
Utdebiterad el lokaler	194 398	0
	15 759 453	14 918 958

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Utfakturerade kostnader, övrigt	24 093	35 367
Pantsättnings- och överlåtelseintäkter	55 525	39 260
Hyra gästlägenhet	56 250	46 800
	135 868	121 427

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	171 047	169 740
TV-och bredband	732 730	728 273
Fastighetsbeskattning	533 810	519 460
Hiss- och porttelefon	25 679	22 569
Fastighetskötsel	840 669	830 431
Fastighetsstädning	928 755	723 063
Trädgårdsskötsel, snöröjning	107 283	307 405
Serviceavtal fastighet	419 694	184 521
	3 759 667	3 485 462

Not 5 Reparationer och underhåll av fastighet

	2025	2024
Reparation gemensamma utrymmen	207 143	269 650
Reparation VA, värme och ventilation	164 537	297 876
Reparation lägenhet och lokaler	47 592	47 610
Reparation markytor	256 622	55 664
Övriga reparationer fastighet	223 940	361 700
Planerat underhåll VVS	4 016 012	8 354 941
Planerat underhåll ventilation	258 848	0
Övrigt planerat underhåll	0	62 325
	5 174 694	9 449 766

Cas
OPA
OP
LK
W
JL

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	759 491	692 261
Uppvärmning	1 395 711	1 484 393
Vatten och avlopp	682 191	557 331
Avfallshantering	501 624	459 418
Totalt	3 339 017	3 193 403

Not 7 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	427 597	364 830
Teknisk förvaltning	337 489	302 001
Konsultarvoden	334 588	333 814
Revisionsarvoden	41 139	35 614
Medlemsaktiviteter, möten	100 919	103 712
Hemsida, trycksaker, övriga administrativa kostnader	129 242	121 648
Totalt	1 370 974	1 261 619

Not 8 Styrelsearvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	547 450	546 550
Sociala kostnader	94 618	91 967
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	642 068	638 517

Not 9 Årets resultat

	2025	2024
Redovisat resultat	-3 766 149	-7 936 558
Avsättning till underhållsfond	-1 500 000	-1 000 000
Disponerat ur underhållsfond	1 500 000	7 482 241
Totalt	-3 766 149	-1 454 317

OPA
OP M
LK dtr
Ced
dtr

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 142 806	209 988 880
Inköp	108 745	153 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 251 551	210 142 806
Ingående avskrivningar	-54 123 081	-51 408 865
Årets avskrivningar	-2 699 014	-2 714 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 822 095	-54 123 081
Utgående redovisat värde	153 429 456	156 019 725
Taxeringsvärden byggnader	283 157 000	265 826 000
Taxeringsvärden mark	273 848 000	370 000 000
	557 005 000	635 826 000
Bokfört värde byggnader	145 649 576	148 239 845
Bokfört värde mark	7 779 880	7 779 880
	153 429 456	156 019 725

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	141 484 000	141 484 000
	141 484 000	141 484 000

Not 12 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 923	1 319 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 923	1 319 923
Ingående avskrivningar	-1 319 923	-1 319 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 319 923	-1 319 923
Utgående redovisat värde	0	0

OPA Ges
OP OPA M
WK dth

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 910 233	3 609 515
Inköp	410 140	300 718
Försäljningar/utrangeringar	-228 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 091 842	3 910 233
Ingående avskrivningar	-2 092 657	-1 783 921
Försäljningar/utrangeringar	228 531	0
Årets avskrivningar	-313 932	-308 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 178 058	-2 092 657
Utgående redovisat värde	1 913 784	1 817 576

Not 14 Fastighetslån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB BoLån	1,13	2026-09-28	14 157 500	14 355 000
Stadshypotek	3,12	2027-09-01	31 400 650	31 400 650
Swedbank Hypotek	2,611	2028-06-21	29 340 150	29 340 150
Swedbank Hypotek	1,08	2030-11-25	16 812 500	17 312 500
Swedbank Hypotek	0,99	2026-09-25	6 679 470	6 679 470
Swedbank Hypotek	1,19	2026-11-25	12 650 000	12 750 000
			111 040 270	111 837 770
Kortfristig del av långfristig skuld			33 986 970	30 137 650
Beräknad skuld efter år 5			107 052 770	

Den del av fastighetslånen som skall amorteras eller omsättas inom nästkommande verksamhetsår (år 2026) betecknas som kortfristig skuld.

Handwritten signatures and initials:
 LH
 Ces
 OPA
 OP
 JPA
 W
 dth

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	163 572	0
Räntekostnader	118 387	380 611
Förutbetalda avgifter/hyror	1 355 346	1 086 511
ISAB Rörinfodring Väst	0	561 316
HSB Göteborg Ek Förening	108 398	100 040
Elkostnader	96 176	68 725
Värmekostnad	173 982	186 137
VA-kostnad	57 421	47 302
Avfallshantering	57 100	39 616
Revisionsarvode	37 400	35 000
Advokatarvode	0	73 492
Övriga upplupna kostnader	31 649	94 963
	2 199 431	2 673 713

Årsredovisningens innehåll godkändes den 12 mars 2026

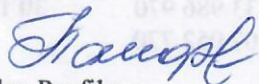
Göteborg den 20 mars 2026



Oleg Davidsson Panfilov
Ordförande



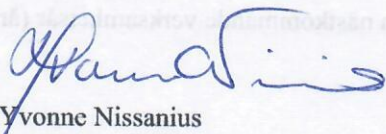
Carl-Axel Sjöblom



Olga Panfilova



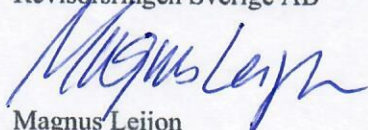
Lena Krok



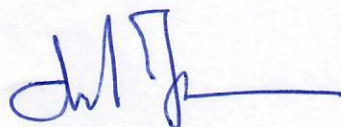
Yvonne Nissanius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2026

Revisorsringen Sverige AB



Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Mats Johansson
suppleant till internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Beryllen

Organisationsnummer 716409-5791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beryllen för räkenskapsåret 2025. 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beryllen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

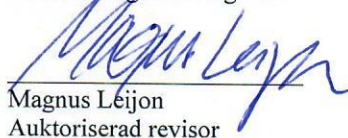
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 vi 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 gransknings-åtgärder som utförs baseras på vår 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.

Göteborg, den 20 mars 2026

Revisorsringen Sverige AB


Magnus Leijon
Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor


Mats Johansson
Suppleant till internrevisor

