



ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF BERGAHÖJDEN 2

Org nr 769604-8177

RÄKENSKAPSÅRET

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergahöjden 2, avger härmed följande redovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-18. På stämman deltog 8 medlemmar varav 7 röstberättigade.

Styrelse

Hans Wikmar	Ordförande	omvald 2022 på 2 år
Kristina Stjernström	Ledamot	vald 2023 på 2 år
Stefan Jonsson	Ledamot	vald 2022 på 2 år
Erik Söderlund	Suppleant	vald 2023 på 2 år
Johnny Larsen	Suppleant	vald 2023 på 2 år

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

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

Det finns inga anställda i föreningen.

Arvoden har utgått till styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Per Skärgård AB.

Teknisk förvaltning har utförts av styrelsen.

Fastigheten är ansluten till Telenors bredband och kabel TV-nät.

Kostnaden för TV-basutbud och bredband ingår i månadsavgiften.

Revisor

Revisor har under året varit Bo Björklund.	omvald 2022 på 2 år
Revisorssuppleant, Besnik Metolli	nyvald 2022 på 2 år

Verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, äger fastigheten Berga 11:87.

I fastigheten finns 36 st lägenheter, om totalt 2700 kvm, som färdigställda under 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. Fastighetsförsäkringen innehåller även bostadsrättstillägg varför brf-innehavarna kan låta denna försäkringsdel utgå ur sin hemförsäkring.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
1 r o k	3	142,5
2 r o k	12	708,9
3 r o k	12	901,8
4-5 r o k	9	946,8
Summa	36	2700

Föreningens tidigare förhyrda p-platser, ersätts av garage i kommande byggnation på Berga 11:89, Bergahöjden 4, och parkering upplåts under byggtiden på "Preem-tomten" vid 276an utan avgift under byggtiden.

Tillsammans med våra grannföreningar ingår vi i Bergahöjdens Samfällighetsförening som ansvarar för vatten- och avloppsledning, vägar, belysning och grönytor inom vårt område.

Vår representant i samfällighetens styrelse är Hans Wikmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Taxeringsvärdet åsatt vid 2022 års fastighetstaxering är 50.000.000:-

Taxeringsvärdet åsatt vid 2010 års fastighetstaxering var 27.600.000:-

Under året har tre lägenheter bytt ägare. Förra året såldes fyra lägenheter.

Nyckeltal

Energiklass E, 122 kWh/kvm och år.

Årsavgiften är 817:-/kvm boyta från 1/1-23. Årsavgiften för 2024 höjdes med 8% till 883:-/kvm boyta.

Årsavgifterna utgör 100% av intäkterna.

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighets-el, TV och bredband samt bostadrättstillägget.

Föreningens lån uppgår till 7.944:-/kvm boyta. (5.636:-/kvm byggyta)

Lånen uppgår till 43% av 2022 års taxeringsvärde.

Räntekänslighetskvoten är 9,0.

Räntekostnaden uppgår till 28% av intäkterna.

Energikostnad, el, vatten, värme uppgår till 267:-/kvm boyta. (189:-/kvm byggyta)

Sparande uppgår till 105:-/kvm boyta.

Kassaflödet visar en minskning under 2023 men vi räknar med en återhämtning under 2024 med anledning av avgiftshöjningen med 8% från den 1/1 2024.

Nordeas 3 mån Stiborlån är omlagt till 3 årslån hos Handelsbanken fr.o.m2023-08-25. Ränta 4.42%

På grund av högre ränte- och driftskostnader höjdes årsavgiften med 5% från den 1 januari 2023.

Ytterligare höjning med 8% kommer att ske från den 1 januari 2024.

Hissen på Fritjof Thuns väg 5 har renoverats till nyskick under 2023. Hissen i 1an renoverades under 2022 och renoveringen av hissen i 3an har skett under första kvartalet 2024 - enligt plan.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och fastigheterna inspekteras noggrant årligen.

Den av Peab planerade byggstarten på parkeringen har framflyttats till hösten 2023. Information om byggprocessen sker löpande via anslag i tvättstugan och i portarna.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande medel i kronor

Balanserat underskott	-60 427 kr
Årets förlust	-665 727 kr
	-726 154 kr

Styrelsen föreslår att

Till Underhållsfonden avsätts	-256 650 kr
Underhållsfonden ianspråkats	600 000 kr
och i ny räkning överförs	-382 804 kr

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		2 215 167 kr	2 155 020 kr	2 093 494 kr
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftkostnader	2	-1 939 243 kr	-1 837 547 kr	-1 390 049 kr
Periodiskt underhåll	1	0 kr	0 kr	0 kr
Avskrivningar	3	-197 000 kr	-197 000 kr	-197 000 kr
Rörelseresultat		78 924 kr	120 473 kr	506 445 kr
<i>Finansiella poster</i>				
Ränteintäkter		8 458 kr	605 kr	0 kr
Räntekostnader		-677 219 kr	-303 116 kr	-272 375 kr
Övriga finansiella kostnader		-18 686 kr	-8 287 kr	-1 150 kr
Summa		-687 447 kr	-310 798 kr	-273 525 kr
Resultat efter finansiella poster		-608 523 kr	-190 325 kr	232 920 kr
Inkomstskatt		0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetskatt		-57 204 kr	-54 684 kr	-52 524 kr
Årets resultat		-665 727 kr	-245 009 kr	180 396 kr

Avsättning för underhållsfond redovisas enbart i balansräkningen och inte i resultaträkningen.

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	3	38 480 212 kr	38 677 212 kr	38 874 212 kr
Mark	3	4 800 000 kr	4 800 000 kr	4 800 000 kr
Summa materiella anläggningstillgångar		43 280 212 kr	43 477 212 kr	43 674 212 kr
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		1 960 kr	0 kr	980 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	57 465 kr	53 781 kr	53 197 kr
Övr. kortfristiga fordringar				
Swedbank, placeringskonto		562 631 kr	954 173 kr	318 956 kr
Swedbank, bankkonto		568 502 kr	851 118 kr	1 080 471 kr
Summa omsättningstillgångar		1 190 558 kr	1 859 072 kr	1 453 604 kr
Summa tillgångar		<u>44 470 770 kr</u>	<u>45 336 284 kr</u>	<u>45 127 816 kr</u>
Eget kapital och skulder				
Not				
Bundet eget kapital				
Insatser	5	19 950 000 kr	19 950 000 kr	19 950 000 kr
Underhållsfond		3 193 633 kr	3 336 983 kr	3 080 333 kr
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-60 427 kr	41 232 kr	117 486 kr
Årets resultat		-665 727 kr	-245 009 kr	180 396 kr
Summa eget kapital		<u>22 417 479 kr</u>	<u>23 083 206 kr</u>	<u>23 328 215 kr</u>
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6	21 250 000 kr	21 450 000 kr	20 969 530 kr
Summa Långfristiga skulder		21 250 000 kr	21 450 000 kr	20 969 530 kr
Kortfristiga skulder				
Skuld kreditinstitut, amortering	6	200 000 kr	200 000 kr	198 416 kr
Leverantörsskulder		228 322 kr	254 378 kr	199 680 kr
Skatteskulder		57 204 kr	107 208 kr	103 468 kr
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	7	317 765 kr	241 492 kr	328 507 kr
Summa kortfristiga skulder		803 291 kr	803 078 kr	830 071 kr
Summa eget kapital och skulder		<u>44 470 770 kr</u>	<u>45 336 284 kr</u>	<u>45 127 816 kr</u>
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	8	28 326 000 kr	28 326 000 kr	28 326 000 kr
Ansvarsförbindelser		inga	inga	inga

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för medelstora företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningstid byggnader

Enligt Bokföringsnämndens anvisningar tillämpas rak avskrivning (K2) för byggnaderna med 197.000:-/år, vilket är tillämpligt för mindre bostadsrättsföreningar utan kommersiell verksamhet.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3% av byggnadens anskaffningsvärde, 128 325:-. Fr.o.m. 2004-01-01 görs denna överföring mellan fria och bundna reserver och ej som en kostnad i resultaträkningen.

Enligt stämmobeslut 2017-04-19 avsättes fortsättningsvis 256.650:- varje år, 0,6% av anskaffningsvärdet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Kostnader

Driftskostnader	2023	2022	2021
Vatten	220 607 kr	175 748 kr	193 999 kr
El	88 592 kr	81 137 kr	77 108 kr
Värme	410 915 kr	347 464 kr	354 898 kr
Sopor	76 244 kr	72 430 kr	69 522 kr
Snöröjning, ingår i Trädgård o Trivsel	0 kr	0 kr	0 kr
Städning	57 672 kr	56 336 kr	54 252 kr
Rep o underhåll fastighet	79 445 kr	114 058 kr	58 156 kr
Tekniskt underhåll	6 931 kr	9 570 kr	27 439 kr
Hissar, allmänna driftskostnader	26 704 kr	21 993 kr	30 882 kr
Hissreparation	617 593 kr	599 645 kr	80 452 kr
TV	80 308 kr	72 492 kr	70 479 kr
Bredband	71 280 kr	71 280 kr	71 280 kr
Trädgård o trivsel	46 651 kr	54 226 kr	44 300 kr
Ekonomisk förvaltning	58 500 kr	58 500 kr	58 500 kr
Administration	17 111 kr	17 116 kr	8 484 kr
Revision	3 857 kr	3 306 kr	3 306 kr
Försäkring	52 417 kr	47 434 kr	62 562 kr
Parkeringsplatsen	0 kr	0 kr	88 804 kr
Styrelse	24 416 kr	34 812 kr	35 626 kr
Diverse kostnader	0 kr	0 kr	0 kr
Summa	1 939 243 kr	1 837 547 kr	1 390 049 kr

Not 3

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2023	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	47 575 000 kr	47 575 000 kr	47 575 000 kr
Inköp	0 kr	0 kr	0 kr
Utgående anskaffningsvärde	47 575 000 kr	47 575 000 kr	47 575 000 kr
Ingående avskrivningar	-4 097 788 kr	-3 900 788 kr	-3 703 788 kr
Årets avskrivningar	-197 000 kr	-197 000 kr	-197 000 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 294 788 kr	-4 097 788 kr	-3 900 788 kr
Utgående planenligt värde	43 280 212 kr	43 477 212 kr	43 674 212 kr
Varav byggnader	38 480 212 kr	38 677 212 kr	38 874 212 kr
Varav mark	4 800 000 kr	4 800 000 kr	4 800 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 50.000.000:-

Taxeringsår är 2022. Värdeår är 2002	Byggnader	Mark	Totalt
Hustyp 1	38 000 000 kr	12 000 000 kr	50 000 000 kr

Not 4

Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

	2023	2022
Telenor, TV-program	21 378 kr	20 077 kr
Bredband	17 820 kr	17 820 kr
Samfälligheten	0 kr	0 kr
Bostadsrätterna försäkring	18 267 kr	15 884 kr
Summa	57 465 kr	53 781 kr

Not 5

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2023-01-01 enligt fastställd balansräkning.	19 950 000 kr	3 336 983 kr	41 232 kr	-245 009 kr
Föregående års resultat			-245 009 kr	245 009 kr
Omföring fondavsättning för 2022		256 650 kr	-256 650 kr	
Uttag U-fonden enl stämmobeslut		-400 000 kr	400 000 kr	
Årets resultat				665 727 kr
Belopp vid årets utgång	19 950 000 kr	3 193 633 kr	-60 427 kr	665 727 kr

Not 6

Skulder till kreditinstitut

Långgivare	%	2023	Löptid	2022
HB Stadshypotek 291374	4,42	12 300 000 kr	2026-09-01	0 kr
Swedbank 2750628097	1,85	9 200 000 kr	2025-03-25	9 200 000 kr
Nordea 3975 83 05220		0 kr	2023-02-26	12 450 000 kr
summa		21 500 000 kr		21 650 000 kr
Amortering 2024 omf till kortfristigt		-200 000 kr		-200 000 kr
		21 300 000 kr		21 450 000 kr

Not 7

Upplupna kostnader & Förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetalda medlemsavgifter	170 956 kr	169 412 kr
Upplupen kostnad parkeringen	0 kr	0 kr
Upplupen kostnad styrelse 0 rev	30 500 kr	33 000 kr
Upplupen kostnad sociala avgifter	4 704 kr	6 438 kr
Upplupen kostnad tekniskt u-håll	0 kr	8 250 kr
Upplupna räntor huslån	54 495 kr	24 392 kr
Summa	260 655 kr	241 492 kr

Not 8


Ställda säkerheter

	Skuld <u>2023-12-31</u>	Säkerhet <u>2023-12-31</u>	Skuld <u>2022-12-31</u>	Säkerhet <u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 500 000 kr		21 450 000 kr	
Fastighetsinteckning		28 326 000 kr		28 326 000 kr

Åkersberga den 12/4 2024

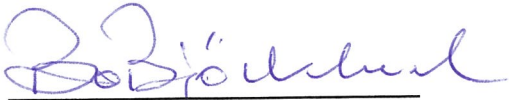

Hans Wikmar
Styrelsens ordförande


Kristina Stjernström


Stefan Jonsson


Erik Söderlund

Revisorns berättelse har avgivits den 7/4 2024


Bo Björklund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bergahöjden 2 Org.nr 769604-8177

Rapport om årsmöteshandlingarna

Jag har granskat årsmöteshandlingarna för Brf Bergahöjden 2.

Styrelsens ansvar för årsmöteshandlingarna

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsmöteshandlingar som ger en rättvisande bild av räkenskaperna och av den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta årsmöteshandlingar som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsmöteshandlingarna på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet om att årsmöteshandlingarna inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision omfattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsmöteshandlingarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsmöteshandlingarna, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsmöteshandlingarna för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsmöteshandlingarna.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsmöteshandlingarna upprättats på ett tillfredsställande sätt och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för året. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsmöteshandlingarnas övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och föreningens stadgar

Utöver min revision av årsmöteshandlingarna har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Bergahöjden 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsmöteshandlingarna granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag tillstyrker

Att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åkersberga den 7 / 4 2024

Bo Björklund, revisor