

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Berget i Alsike**  
769630-9165

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen för Brf Berget i Alsike får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen klassificeras enligt inkomstskattelagen som privatbostadsföretag och är därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:707. Fastigheten uppfördes år 2017 och består 48 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. Total boyta 3 408 kvm.

I föreningen finns	16 lgh	2 rok	51 m <sup>2</sup>
	8 lgh	2,5 rok	60 m <sup>2</sup>
	8 lgh	3,5 rok	76 m <sup>2</sup>
	8 lgh	4 rok	84 m <sup>2</sup>
	8 lgh	5 rok	104 m <sup>2</sup>

Föreningen har 48 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Samtliga parkeringsplatser har motorvärmare. Det finns även tre MC/moped-parkeringar.

I byggnaden finns 18 lägenhetsförråd, barnvagn- och cykelrum. De två trapphusen är försedda med hiss.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrat genom Protector (till och med 2023-04-29) och Länsförsäkringar (från 2023-05-01). I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt.  
Föreningen har inga andelar i samfällighetsförening.  
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver föreningsstämman, hållit 17 protokollförda möten.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-25 valdes styrelse enligt nedan:

Jan Pettersson	ordförande
Eva Jonasson	ledamot
Lennart Lind	ledamot
Samuel Ottestig	ledamot
Ann-Catrin Vik	ledamot

Charlotta Hoppe	suppleant
Fredrik Lantto	suppleant
Martin Norling	suppleant

BoRev Revision AB	revisor
-------------------	---------

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Från och med januari 2023 höjdes årsavgiften med 6% och hyran för parkering med 9,5%.

Styrelsen ansökte om och föreningen beviljades elstöd på 124 802 kr.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes och godkändes av Caverion i mars 2023.

Caverion har monterat termostat och givare i hisschakten (båda husen). Detta var inte utfört vid byggnation. Caverion rättade till felet och tog kostnaden.

Veidekke har erkänt "väsentliga byggfel" och har en pågående process för åtgärder. Bland annat:

- injektering på grund av inträngande vatten i källarplanet.
- lagning av betong samt asfaltering av nedfart och p-platser vid nedfart (planerat till november 2023 men på grund av väderförhållande flyttat till april-maj 2024).

Styrelsen har sett över föreningens avtal och bytt företag för:

- trädgårdsskötsel till Monikas Trädgård. Besparing ca 60 000 kr/år.
- snöröjning till Safir Knivsta AB. Besparing ca 20 000 kr/år.
- företagsförsäkring till Länsförsäkringar. Besparing ca 35 000 kr/år.

Ett av lånen i Swedbank omsattes under året - ny räntesats 4,647%.

Föreningen har gjort extra amortering av lån på 800 000 kr.

Dammbindning golv loftgångar genomfördes under september.  
Årsservice av värmepumpar under hösten av Bromma Energi.  
Byte av luftfilter i samtliga lägenheter under hösten.  
Fortsatt trimning av belysning i garage och loftgångar.  
Höjd taxa för gästparkering till 60 kr/dygn. Oförändrat 10 kr/timme.

## Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtit.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medlemmar vid räkenskapsårets början	66	65
Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	13
Avgående medlemmar under räkenskapsåret	10	12
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	66	66

Information till medlemmarna meddelas via en app (Boappa).

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% från januari 2024. Hyran för parkering höjs med 2% och fasta avgiften för vatten höjs med 21%.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 030	2 841	2 643	2 577
Resultat efter finansiella poster	-117	-337	-384	-319
Soliditet (%)	69,3	68,8	68,6	68,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	796	752	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 452	11 823	12 010	12 138
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 452	11 823	12 010	12 138
Sparande per kvm (kr/kvm)	301	229	0	0
Räntekänslighet (%)	14,4	15,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	116	176	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,6	89,8	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal skuldsättning per kvm är beräknat utifrån låneskuld i förhållande till boa (3408 kvm).

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar har det för 2023 tillkommit nya nyckeltal. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för 2021 och 2020.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har vid omläggning av lån fått ökade räntekostnader. Detta i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt. Föreningen har höjt avgiften 2023 och 2024 samt amorterar kontinuerligt på lånen för att hålla räntekostnaderna nere.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 000 000	668 100	-2 436 251	-337 267	<b>89 894 582</b>
Disposition av föregående års resultat:			-337 267	337 267	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		242 600	-242 600		<b>0</b>
Årets resultat				-116 707	<b>-116 707</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 000 000</b>	<b>910 700</b>	<b>-3 016 118</b>	<b>-116 707</b>	<b>89 777 875</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 016 118
årets förlust	-116 707
	<b>-3 132 825</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	158 500
	-3 291 325
	<b>-3 132 825</b>

Enligt stadgarna §54, ska avsättning till underhållsfond göras med 0,25 % av taxeringsvärde för föreningens hus.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 029 776	2 840 589
Övriga rörelseintäkter		67 102	12 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 096 878</b>	<b>2 853 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 221 548	-1 387 107
Övriga externa kostnader	4	-121 720	-119 823
Personalkostnader	5	-63 556	-60 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 204	-1 118 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 525 028</b>	<b>-2 685 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>571 850</b>	<b>167 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 746	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 303	-504 719
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-688 557</b>	<b>-504 709</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-116 707</b>	<b>-337 267</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-116 707</b>	<b>-337 267</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 707</b>	<b>-337 267</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 790 776	128 908 980
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 790 776</b>	<b>128 908 980</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 790 776</b>	<b>128 908 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 888	4 752
Övriga fordringar		20 844	20 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	239 305	274 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>275 037</b>	<b>299 100</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 451 926	1 414 138
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 451 926</b>	<b>1 414 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 726 963</b>	<b>1 713 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 517 739</b>	<b>130 622 218</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		92 000 000	92 000 000
Fond för yttre underhåll		910 700	668 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 910 700</b>	<b>92 668 100</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 016 118	-2 436 251
Årets resultat		-116 707	-337 267
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 132 825</b>	<b>-2 773 518</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 777 875</b>	<b>89 894 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 702 875	29 991 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 702 875</b>	<b>29 991 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 325 750	10 301 125
Leverantörsskulder		277 896	44 559
Övriga skulder		57 871	2 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	375 472	388 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 036 989</b>	<b>10 736 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 517 739</b>	<b>130 622 218</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-116 707	-337 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 118 204	1 118 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 001 497</b>	<b>780 937</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-10 136	-4 644
Förändring av kortfristiga fordringar	34 199	-89 042
Förändring av leverantörsskulder	233 338	-20 500
Förändring av kortfristiga skulder	42 390	63 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 301 288</b>	<b>730 138</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 263 500	-663 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 263 500</b>	<b>-663 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>37 788</b>	<b>66 638</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 414 138	1 347 500
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 451 926</b>	<b>1 414 138</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 115 150	1 995 426
Hysesintäkter p-plats	254 977	229 315
Bredband/TV/Telefoni	172 224	174 656
El bostäder	165 274	203 634
Vatten bostäder	259 534	189 208
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 974	18 522
Öresutjämning	24	-4
Motkonto hyresbortfall	127	0
Hysesintäkt gästparkering	36 905	25 019
Övriga hyresintäkter	14 610	4 813
	<b>3 029 799</b>	<b>2 840 589</b>

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, bredband och TV.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
El	228 366	477 932
Vatten och avlopp	166 681	122 066
Städning	39 270	48 220
Sophämtning	108 876	108 876
Snöröjning	51 505	39 943
Trädgårdsskötsel	63 435	86 948
Reparation och underhåll	222 756	152 907
Bredband	175 076	173 930
Fastighetsförsäkringspremier	87 131	99 933
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 420	36 920
Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	5 321	9 170
Övriga förvaltningskostnader	35 711	30 262
	<b>1 221 548</b>	<b>1 387 107</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Datakommunikation	2 199	3 895
Förvaltningskostnader	80 277	79 374
Revision	14 750	16 460
Bankkostnader	5 008	4 892
Övriga externa kostnader	13 536	9 342
Medlemsavgifter	5 950	5 860
	<b>121 720</b>	<b>119 823</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	52 500	50 000
Sociala kostnader	11 056	10 513
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>63 556</b>	<b>60 513</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	134 500 000	134 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 500 000</b>	<b>134 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 591 020	-4 472 816
Årets avskrivningar	-1 118 204	-1 118 204
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 709 224</b>	<b>-5 591 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 790 776</b>	<b>128 908 980</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	<b>63 400 000</b>	<b>63 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	105 111 176	106 229 380
Bokfört värde mark	22 679 600	22 679 600
	<b>127 790 776</b>	<b>128 908 980</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	26 538	34 054
Medlemskap Bostadsrätterna	5 950	5 950
Datakostnader	1 651	1 650
Ekonomisk förvaltning	20 069	19 843
Trädgårdsskötsel	0	21 609
Fastighetsförvaltning	9 355	9 230
Upplupen intäkt el	55 097	83 638
Upplupen intäkt vatten	91 784	76 738
Upplupen intäkt parkering	14 301	6 016
Hisskostnad	14 560	15 422
	<b>239 305</b>	<b>274 150</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	0,99	2026-08-25	10 037 625	10 144 125
Swedbank Hypotek	1,140	2025-08-25	9 915 750	10 059 750
Swedbank Hypotek	0,740	2024-06-19	0	10 144 125
			<b>19 953 375</b>	<b>30 348 000</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår			463 500	463 500
Swedbank Hypotek	4,647	2024-02-28	8 931 125	9 837 625
Swedbank Hypotek	0,74	2024-06-19	9 931 125	0
			<b>19 325 750</b>	<b>10 301 125</b>

Av föreningens lån förfaller 18 862 250 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	64 778	55 641
Förutbetalda intäkter	262 701	240 245
Upplupen elkostnad	29 423	71 777
Upplupen städkostnad	3 570	3 500
Upplupet revisionsarvode	15 000	17 000
	<b>375 472</b>	<b>388 163</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	42 600 000	42 600 000
	<b>42 600 000</b>	<b>42 600 000</b>

Knivsta, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Pettersson  
Ordförande

Eva Jonasson

Lennart Lind

Samuel Ottestig

Ann-Catrin Vik

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

Peter Lindqvist  
Revisor  
BoRev Revision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557514640211

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Berget i Alsike  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2024-04-08 09:42:58 CEST (+0200) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2024-04-10 20:00:31 CEST (+0200)

## Initierare

My Lundevall (ML)  
Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
my@emvix.se  
+460705272692

## Signerare

Eva Jonasson (EJ)  
evajonasson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ  
EVA BIRGITTA JONASSON"  
Signerade 2024-04-10 14:24:02 CEST (+0200)

Lennart Lind (LL)  
lennartavesta@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LENNART LIND"  
Signerade 2024-04-08 10:03:25 CEST (+0200)

Jan Pettersson (JP)  
janlloyd@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
LLOYD PETTERSSON"  
Signerade 2024-04-08 12:56:54 CEST (+0200)

Samuel Ottestig (SO)  
samuel.ottestig@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SAMUEL OTTESTIG"  
Signerade 2024-04-10 14:11:58 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557514640211

Ann-Catrin Vik (AV)  
acwa@live.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-CATRIN VIK"  
Signerade 2024-04-08 10:17:50 CEST (+0200)*

Peter Lindqvist (PL)  
peter.lindqvist@borev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Peter Lindqvist"  
Signerade 2024-04-10 20:00:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

