

Styrelsen för Brf Bergsvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens 26:e verksamhetsår. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-21.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-06-22 den färdigställda fastigheten Barrskogen 13 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar + ateljévåning med totalt 12 bostadsrätter. Fastigheten ägs i sin helhet av föreningen och tomtmarken har en areal på 2428 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Moderna försäkringar.

Den totala boytan, BOA, är c:a 1.366 kvm. Den totala ytan, BTA, uppgår till 1.756 kvm. Lägenhetsfördelning: 8 st 4 rum och kök samt 4 st 5 rum och kök. Till varje lägenhet finns även ett förråd, en garageplats och en elladdbox.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 20 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll i fastigheten. Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som i huvudsak sträcker sig fram till 2033. Det löpande fastighetsunderhåll som behöver genomföras planeras i budgeten för kommande år. F.n sköts den tekniska förvaltningen av styrelsen.

Fastighetslån

Föreningens samtliga fastighetslån är placerade i Nordea.

	Ursprungligt lånebelopp	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31
Lån 1	3 950 000	2024-01-17	3 000 000
Lån 2	3 950 000	2026-03-18	3 500 000
Lån 3	3 940 000	2024-05-17	3 350 000
SUMMA	11 840 000		9 850 000

Under 2023 har vi inte amorterat något på våra lån. För närvarande löper lånen med en genomsnittlig ränta motsvarande 3,81 %. Räntekänsligheten uttryckt som totala lån dividerat med årsavgifterna för 2023 ger 11,1. Detta innebär att en ökning av räntan med en procentenhet motsvarar en avgiftshöjning med 11,1 %, allt annat lika.

Som framgår ovan förfaller 2 av våra lån under våren 2024. Vår avsikt är att då återigen begära in offerter från flera banker. Beroende av utfallet av offerterna kommer vi förstås även att bedöma vilka bindningstider som kan vara lämpliga.

Årsavgifter

Årsavgifterna, vilka inkluderar garageplats och abonnemang för TV och bredband, höjdes 2023-01-01 med 11% och hade dessförinnan varit oförändrade sedan 2016. Fr.o.m. 2024-01-01 har vi höjt avgifterna med ytterligare 14%.

Verksamheten i sammanfattning för 2023 samt planerat underhåll för 2024

Resultatet för 2023 är en vinst på 39 tkr vilket i första hand beror på att kostnaderna för underhåll varit väsentligt lägre än för 2022 samtidigt som vi drabbats av väsentligt höjda räntekostnader även för detta år.

Elkostnaderna har minskat med 31% jämfört med 2022 samtidigt som värmekostnaderna för fjärrvärme ökat med 14%.

Kostnaderna för TV och bredband har minskat med 21% genom en ny upphandling.

Även under 2023 har det allmänna ränteläget höjts kraftigt vilket inneburit höjda räntekostnader för året med 71% mot 80% för 2022.

Styrelsen avser att fortsätta att bevaka ränteutvecklingen. Övan finns en redogörelse för lånesituationen.

Den årliga fixardagen i november, då vi i huvudsak krattade löv, fungerade utmärkt.

Under 2024 har vi hittills målat om hissdörrarna och metallpartierna runt omkring dessa på samtliga plan i båda husen. Kostnaden uppgick till 53 tkr. I övrigt planerar vi endast löpande underhåll för 2024.

Historisk utveckling, flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	916	818	818	817
Resultat efter finansiella poster, tkr	39	-101	1	100
Eget kapital, tkr	23 282	23 243	23 344	23 343
Soliditet, %	69,6	69,8	69,8	69,6
Skuldsättning per kvm BTA, kr	5 609	5 609	5 609	5 694
Årsavgift(inkl. garageplats) upplåten med bostadsrätt/kvm BTA,kr	516	464	464	464
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter, %	96,6	97,4	97,6	97,4
Energikostnad/kvm totalyta BTA, kr	152,5	147	133,1	114,6
Räntekänslighet Ränteökning 1% ger avgiftshöjning x %	10,9	12,1	12,1	12,1
Sparande per kvm BTA upplåten med bostadsrätt, kr	49	125	69	106

Övrigt

Zork Accounting AB har uppdraget som föreningens ekonomiska förvaltare sedan 2016-10-12.
Samarbetet med den ekonomiska förvaltaren fungerar mycket bra.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. En garageplats hyrs f.n. ut av föreningen till en extern hyresgäst.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dan Zenkert Ordförande, Joakim Bågedal, Kurt Gezelius, Linda Kjell

Styrelsen har under året hållit 10 (11) st protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte.

Något arvode har inte utgått till styrelsen.

Revisor

Peder Blomberg

Valberedning

Thomas Thomsson och Birger Tellmann.

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	552 162
Årets resultat	39 153
	<u>591 315</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-50 000
anspråktagande av fonden för löpande underhåll	50 000
I ny räkning överföres	<u>591 315</u>
	<u>591 315</u>

Kassaflödesanalys indirekt metod

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	39 153	-100 709
Avskrivningar	46 512	35 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar	<u>85 665</u>	<u>-65 520</u>
av rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-32 919	-768
Ökning av rörelseskulder	53 735	-35 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>106 481</u>	<u>-101 776</u>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-150 925
Årets kassaflöde	<u>106 481</u>	<u>-252 701</u>
Likvida medel vid årets början	311 637	564 338
Likvida medel vid årets slut	<u>418 118</u>	<u>311 637</u>

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2023	2022
Intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		906 757	815 232
Övriga ersättningar		9 053	2 736
Summa rörelseintäkter		<u>915 810</u>	<u>817 968</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-547 219	-708 037
Fastighetsadministration	2	-36 054	-30 636
Avskrivningar anläggningstillgångar	3,4	-46 512	-35 189
Summa rörelsekostnader		<u>-629 785</u>	<u>-773 862</u>
Rörelseresultat		<u>286 025</u>	<u>44 106</u>
Ränteintäkter		1 352	
Räntekostnader		-248 224	-144 815
Årets resultat		<u>39 153</u>	<u>-100 709</u>

BALANSRÄKNING

NOT 2023-12-31 2022-12-31

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Laddboxar

Summa anläggningstillgångar

3	32 798 666	32 830 082
4	132 056	147 152
	<u>32 930 722</u>	<u>32 977 234</u>

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

	65 875	32 956
	<u>418 118</u>	<u>311 637</u>
	<u>483 993</u>	<u>344 593</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

33 414 715 33 321 827

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

Yttre reparationsfond

Summa bundet eget kapital

5		
	22 360 000	22 360 000
	<u>330 878</u>	<u>330 878</u>
	<u>22 690 878</u>	<u>22 690 878</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

	552 161	652 870
	<u>39 153</u>	<u>-100 708</u>
	<u>591 314</u>	<u>552 162</u>

Summa eget kapital

23 282 192 23 243 040

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6	9 850 000	9 850 000
	<u>9 850 000</u>	<u>9 850 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

	76 478	46 011
	<u>48 476</u>	<u>47 206</u>
7	<u>157 569</u>	<u>135 571</u>
	<u>282 523</u>	<u>228 788</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 414 715 33 321 828

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag, (K2).

Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för erhållna statliga bidrag och ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod, varvid byggnaderna skrivs av med 0,10% per år och laddboxarna med 10% per år.

Fordringar har värderats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har inte haft några anställda. Inga styrelsearvoden har utgått.

Föreningen beskattas med en kommunal fastighetsavgift på 1 519 (1 519) kr per lägenhet och år. Till detta kommer en statlig fastighetsskatt med totalt 5 590 kronor per år.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd skall reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Handwritten signatures: NE, JB, R

Upplysning till enskilda poster

Not 1 Driftskostnader

	2023	2022
El	48 079	69 875
Uppvärmning	188 784	165 383
Vatten och avlopp	30 944	22 877
Sophämtning	18 133	21 065
Städning	32 250	31 904
Kabel-TV och bredband	49 307	62 453
Hissar	39 599	37 798
Trädgård	36 489	37 124
Reparationer och underhåll	32 655	194 550
Fastighets- och ansvarsförsäkring	46 321	41 192
Fastighetsavgift/-skatt	24 658	23 816
	547 219	708 037

Not 2 Fastighetsadministration

Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvode	0	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	27 485	19 516
Serviceavgift	4 190	4 130
Övriga administrationskostnader	4 379	6 990
	36 054	30 636

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående och utgående anskaffningsvärde	34 150 000	34 150 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 319 918	-1 288 502
Årets avskrivning	-31 416	-31 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 351 334	-1 319 918
Bokfört värde	32 798 666	32 830 082

Av det bokförda värdet utgör 30 098 082 byggnaderna och 2 732 000 marken.
Byggnadernas anskaffningsvärden skrivs årligen av med 0,1%.

Not 4 Laddboxar

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	296 925	296 925
Statligt bidrag från Naturvårdsverket för elfordon	-146 000	-146 000
Utgående anskaffningsvärde efter bidrag	150 925	150 925
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 773	0
Årets avskrivning	-15 096	-3 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 869	-3 773
Bokfört värde	132 056	147 152

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 360 000	330 878	652 870	-100 708
Disposition av föregående års resultat			-100 708	100 708
Årets resultat				39 153
Belopp vid årets utgång	22 360 000	330 878	552 162	39 153

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna omkostnader och räntor	53 188	44 752
Upplupna räntekostnader	19 357	15 369
Förutbetalda årsavgifter	85 024	75 450
	157 569	135 571

Not 8 Ställda pantar och eventalförpliktelser

Föreningen har ställt fastighetsinteckningar med 14 053 000
Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Handwritten signatures and initials:
JB
D

Lidingö 2024-02-27

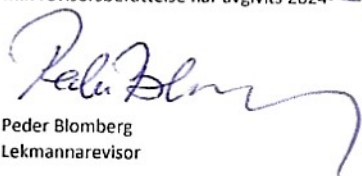


Dan Zenkert, ordförande

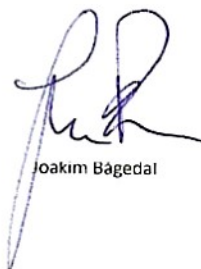


Kurt Gezelius

Min revisorsberättelse har avgivits 2024-02-27



Peder Blomberg
Lekmannarevisor



Joakim Bågedal

Linda Kjell



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSVÄGEN

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsåret 2023, samt upprättade styrelseprotokoll för att få en bild av förvaltningen och genomförda beslut. Granskningen har genomförts för att jag med god säkerhet ska kunna försäkra mig om att verksamheten bedrivits i enlighet med gjorda stämmobeslut och att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Nytt för i år är att ett antal nya nyckeltal har introducerats i årsredovisningen för att ge en bättre bild av ekonomin inom landets bostadsrättsföreningar. Totalt ska ett minimum av 7 nyckeltal redovisas. Överlag indikerar dessa nyckeltal att ekonomin är god i föreningen. Noterbart är att räntekostnaderna, i linje med den allmänna ränteutvecklingen, fortsatt har ökat kraftigt under året och det är en situation som kommer att bestå så länge det allmänna ränteläget förblir högt. En annan stor utgiftspost utgör värmekostnaderna. Resultatet uppgår till 39 tkr vilket till stor del kan förklaras med höjda årsavgifter tillsammans med låga underhållskostnader under året. Styrelsen har med anledning av det uppkomna kostnadsläget beslutat att höja årsavgifterna med 14% från och med 2024-01-01, vilket innebär en 25% höjning sen 2023-01-01. Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker:

- ❖ Att resultat- och balansräkningen fastställs
- ❖ Att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- ❖ Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lidingö den 2024-02-27



Peder Blomberg

Lekmannarevisor