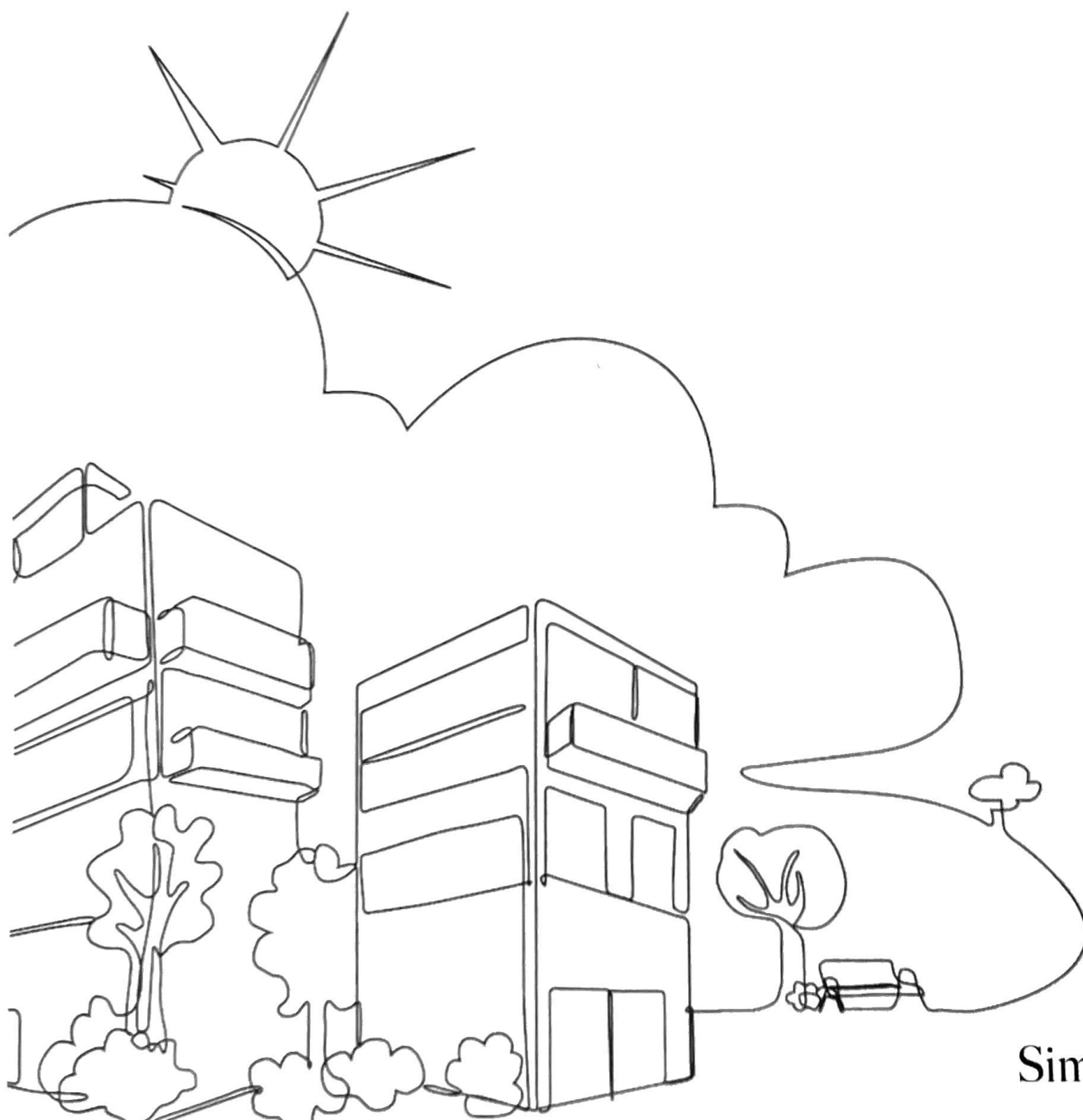


Årsredovisning 2023

Brf Bergsunds Strand 27

716403-3875




Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

il

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-10-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergsund 42 som bebyggdes år 1930. Föreningen förvärvade fastigheten 1999 för ombildning till bostadsrätt. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 374 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning	Area
5 st	54 m ²
1 st	65 m ²
5 st	68 m ²
5 st	70 m ²
1 st	81 m ²
1 st	82 m ²
1 st	86 m ²
1 st	100 m ²

Styrelsens sammansättning

Ulrik Stenbacka	Ordförande
Klara Sofia Wiklander	Styrelseledamot
Lars Johan Barrebo	Styrelseledamot
Marie Charlotte Bengtsson	Styrelseledamot
Stefan Robert Larsson	Styrelseledamot
Helena Gabriella Bruske	Styrelsesuppleant
Eva Flygare	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jeanette Sporre	Internrevisor	Revisor
Linda Johansson	Internrevisor	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Trapp städ	Smart Förvaltning Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Övriga uppgifter

Under året har en ny torktumlare anskaffats. En förstudie gällande renovering av avloppsstammar har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 31 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Styrelsen har beviljat en medlem andrahandsupplåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	998 280	883 260	883 260	883 260
Resultat efter fin. poster	15 901	61 697	-466 717	376
Soliditet (%)	71	71	74	72
Yttre fond	2 584 613	2 442 134	2 473 514	2 273 514
Taxeringsvärde	61 400 000	61 400 000	43 800 000	43 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	643	643	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	85,7	98,7	75,14
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 911	2 911	2 911	2 911
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	206	206	206	206
Sparande per kvm totalyta, kr	7	12	0	14
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	3	2	1
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	12	11	11	10
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	2	2	2	1
Energikostnad per kvm totalyta, kr	16	15	15	13
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,43	1,06	0,55	1,30
Räntekänslighet (%)	4,31	4,53	4,53	4,53

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	10 410 630	-	-	10 410 630
Upplåtelseavgifter	4 604 954	-	-	4 604 954
Fond, yttre underhåll	2 442 134	-	142 479	2 584 613
Balanserat resultat	-7 185 488	61 697	-142 479	-7 266 270
Årets resultat	61 697	-61 697	15 901	15 901
Eget kapital	10 333 927	0	15 901	10 349 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 266 270
Årets resultat	15 901
Totalt	-7 250 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-7 450 368
	-7 250 368

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	998 280	1 028 539
Övriga rörelseintäkter	3	18 907	2 406
Summa rörelseintäkter		1 017 187	1 030 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-647 984	-689 785
Övriga externa kostnader	9	-84 269	-123 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 588	-113 076
Summa rörelsekostnader		-850 841	-926 685
RÖRELSERESULTAT		166 346	104 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 901	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 345	-42 565
Summa finansiella poster		-150 444	-42 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 901	61 697
ÅRETS RESULTAT		15 901	61 697

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 190 625	12 303 701
Maskiner och inventarier	12	35 819	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 226 444	12 303 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 226 444	12 303 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 055
Övriga fordringar	13	1 547	1 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 590	74 485
Summa kortfristiga fordringar		70 137	82 044
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 236 803	2 100 398
Summa kassa och bank		2 236 803	2 100 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 306 940	2 182 442
SUMMA TILLGÅNGAR		14 533 384	14 486 143

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 015 584	15 015 584
Fond för yttre underhåll		2 584 613	2 442 134
Summa bundet eget kapital		17 600 197	17 457 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 266 270	-7 185 488
Årets resultat		15 901	61 697
Summa fritt eget kapital		-7 250 368	-7 123 791
SUMMA EGET KAPITAL		10 349 829	10 333 927
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		32 343	23 478
Skatteskulder		2 971	1 571
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	148 241	127 107
Summa kortfristiga skulder		4 183 555	4 152 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 533 384	14 486 143

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 346	104 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	118 588	113 076
	284 934	217 336
Erhållen ränta	26 901	2
Erlagd ränta	-161 988	-40 612
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 846	176 726
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 907	9 016
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 982	-3 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 735	182 040
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 331	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 331	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	136 404	182 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 100 398	1 918 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 236 803	2 100 398

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,01 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	927 420	883 260
Övriga intäkter	70 860	145 279
Summa	998 280	1 028 539

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	18 907	2 406
Summa	18 907	2 406

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	15 213	2 406
Städning	28 184	20 885
Besiktning och service	8 942	6 165
Trädgårdsarbete	1 650	12 500
Snöskottning	30 122	19 521
Summa	84 111	61 477

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	64 657	91 580
Summa	64 657	91 580

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	0	57 521
Summa	0	57 521

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	37 879	49 426
Uppvärmning	238 923	204 452
Vatten	38 198	31 027
Sophämtning	14 676	12 914
Summa	329 676	297 819

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 910	69 815
Självrisker	0	16 429
Kabel-TV	65 850	64 764
Fastighetsskatt	31 780	30 380
Summa	169 540	181 388

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 349	6 488
Övriga förvaltningskostnader	16 572	17 594
Ekonomisk förvaltning	64 348	63 492
Konsultkostnader	0	36 250
Summa	84 269	123 824

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	177 345	42 565
Summa	177 345	42 565

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
--------------------------	------------	------------

Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 883 738	14 883 738
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 883 738	14 883 738

Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 580 037	-2 466 961
Årets avskrivning	-113 076	-113 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 693 113	-2 580 037

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 190 625	12 303 701
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 600 000</i>	<i>3 600 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	61 400 000	61 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	41 331	0
Utgående anskaffningsvärde	41 331	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-5 512	0
Utgående avskrivning	-5 512	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 819	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 547	1 504
Summa	1 547	1 504

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346	116
Städning	2 128	2 238
Försäkringspremier	48 886	47 466
Kabel-TV	8 792	8 792
Förvaltning	8 438	15 873
Summa	68 590	74 485

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-11-29	4,72 %	4 000 000	4 000 000
Summa			4 000 000	4 000 000
Varav kortfristig del			4 000 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	5 222	8 635
Uppvärmning	35 736	31 248
Utgiftsräntor	17 310	1 953
Vatten	6 379	5 747
Renhållning	2 446	2 239
Förutbetalda avgifter/hyror	81 148	77 285
Summa	148 241	127 107

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

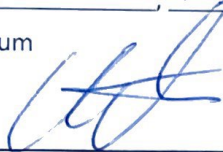
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 315 000	7 315 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 5,00%.

Underskrifter

Stockholm 24.04.30
Ort och datum



Ulrik Stenbacka
Ordförande



Klara Sofia Wiklander
Styrelseledamot



Lars Johan Barrebo
Styrelseledamot



Marie Charlotte Bengtsson
Styrelseledamot



Stefan Robert Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03



Jeanette Sporre
Interntrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergsunds Strand 27.

Org nr 716403-3875

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bergsunds Strand 27 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm 2024-05-03


Jeanette Sporre