

Årsredovisning

för

Brf Gamla Bergnäset

769628-1257

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Gamla Bergnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Bergnäs 2:143 och 2:52, bebyggdes 1961 och förvärvades 2015. Föreningen registrerades 2014-05-14 och den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2015-11-27. Fastigheterna är belägna på Kabelgatan 3 A-B och 5 A-B i Luleå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 21 lägenheter varav två är hyresrätter. Föreningen har även en lokal. På fastigheten finns även 15 carportplatser och 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken	1 rum och kök
7 stycken	2 rum och kök
10 stycken	3 rum och kök,

Total bostadsyta: 1 338 m²

Total lokalyta: 0 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av SBC t o m juni och därefter av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co och snöröjning och sandning av BDx.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder

Byte av lager fläktaggregat lgh 14

Byte av fläktar i ventilationsaggregat lgh 1

År

2023

2022

Planerade underhåll

Renovering av carport, förstärkning av tak

Reparationer av betonggolv, balkonger och entréer, 4 st

År

2024

2024

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av att räntenivåerna dramatiskt har ökat under senaste åren och där även andra kostnader som el, värme mm ökat har medlemsavgiften höjts med 15% 1/2 2024 och med 8% 1/7 2024.

Föreningen har den 1/7 gått över till nytt företag Castor när det gäller vår ekonomiska förvaltning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 19 av föreningens 21 bostäder upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 stycken, vid årets slut var antalet medlemmar 22 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Nils Erik Wallin	Ordförande
	Emilia Palmgren	Ledamot
	Karina Löfmark	Ledamot
	Christine Elisabeth Granbom	Ledamot
	Paula Ida-Marie Nilsson	Ledamot
Suppleant	Elliot Johansson-Fryklöf	
Revisorer	Magnus Ljungstrand	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 211	1 039	1 000	983
Resultat efter finansiella poster	-396	-384	-74	-59
Soliditet (%)	43,0	44,0	44,0	44,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	770	652	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,0	71,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 125	12 136	12 264	11 818
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 052	13 054	13 203	13 504
Sparande per kvm (kr/kvm)	-89	-80	150	152
Räntekänslighet (%)	17,0	20,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	187	185	162

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Orsaken till det negativa resultatet är att föreningens räntekostnader har ökat. Fortsatta avgiftshöjningar finns planerade.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 817 682	552 354	-1 042 568	-383 716	12 943 752
Disposition av föregående års resultat:			-383 716	383 716	0
Årets resultat				-396 112	-396 112
Belopp vid årets utgång	13 817 682	552 354	-1 426 284	-396 112	12 547 640

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	
årets förlust	-1 426 284
	-396 112
	-1 822 396
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 204
i ny räkning överföres	-1 876 600
	-1 822 396

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 210 710	1 038 771
Övriga rörelseintäkter		0	104 115
Summa rörelseintäkter		1 210 710	1 142 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-497 643	-595 864
Övriga externa kostnader		-68 169	-47 798
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 128	-277 128
Summa rörelsekostnader		-842 940	-920 790
Rörelseresultat		367 770	222 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	2 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 066	-608 326
Summa finansiella poster		-763 882	-605 812
Resultat efter finansiella poster		-396 112	-383 716
Resultat före skatt		-396 112	-383 716
Årets resultat		-396 112	-383 716

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	28 854 265	29 131 393
Maskiner och inventarier	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 854 265	29 131 393
Summa anläggningstillgångar		28 854 265	29 131 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 092	29 549
Övriga fordringar	6	24 849	162 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 109	0
Summa kortfristiga fordringar		81 050	192 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	262 912	57 832
Summa kassa och bank		262 912	57 832
Summa omsättningstillgångar		343 962	249 916
SUMMA TILLGÅNGAR		29 198 227	29 381 309

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser			
Fond för yttre underhåll		13 817 682	13 817 682
Summa bundet eget kapital		552 354	552 354
		14 370 036	14 370 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat			
Årets resultat		-1 426 284	-1 042 568
Summa fritt eget kapital		-396 112	-383 716
Summa eget kapital		-1 822 396	-1 426 284
		12 547 640	12 943 752
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Summa långfristiga skulder	8	8 888 097	15 045 770
		8 888 097	15 045 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	8	7 335 750	1 180 077
Skatteskulder		258 872	53 890
Övriga skulder		67 599	66 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		450	0
Summa kortfristiga skulder		99 819	91 582
		7 762 490	1 391 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 198 227	29 381 309

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	367 770	222 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	277 128	277 128
Erhållen ränta	184	2 514
Erlagd ränta	-764 066	-608 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-118 984	-106 561
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 631	19 750
Förändring av leverantörsskulder	204 982	-14 026
Förändring av kortfristiga skulder	10 049	-1 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 678	-102 689
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	83 882
Amortering av lån	-2 000	-255 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000	-171 764
Årets kassaflöde	98 678	-274 453
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	164 235	438 688
Likvida medel vid årets slut	262 913	164 235

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.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1 - 6,67%
---------	-----------

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.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

-Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

-Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

-Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

-Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

-Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

-Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder		
Hyror bostäder	957 416	809 940
Hyror förråd	128 628	103 752
Hyror carport och parkeringsplatser	24 700	25 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	97 100	95 700
Övriga intäkter	2 866	3 413
	0	166
	1 210 710	1 038 771

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll		
Periodiskt underhåll	49 330	175 254
Lokalvård entreprenör	0	5 453
Fjärrvärme	9 353	29 508
Vatten & avloppsavgifter	122 373	116 043
Elavgifter	79 239	70 127
Sophämtning	78 538	63 483
Snöröjning, sandning, sopning	28 892	33 594
Förbrukningsinv. / mtrl	67 300	43 947
Försäkring fastighet	2 342	526
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	27 017	24 560
	33 260	33 369
	497 644	595 864

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 401 324	26 401 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 401 324	26 401 324
Ingående avskrivningar	-2 487 070	-2 209 942
Årets avskrivningar	-277 128	-277 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 764 198	-2 487 070
Mark	5 217 139	5 217 139
Utgående värde mark	5 217 139	5 217 139
Utgående värde	28 854 265	29 131 393
Taxeringsvärden byggnader	13 868 000	13 868 000
Taxeringsvärden mark	4 200 000	4 200 000
	18 068 000	18 068 000

Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 670 000	16 670 000
	16 670 000	16 670 000

Not 5 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 141	75 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 141	75 141
Ingående avskrivningar	-75 141	-75 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 141	-75 141
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	999	32 282
Övriga kortfristiga fordringar	23 850	23 850
Transaktionskonto	0	104 238
Borgo räntekonto	0	2 165
	24 849	162 535

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Plusgirokonto Nordea	220 704	0
Handelsbanken affärskonto	42 208	57 832
	262 912	57 832

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,43%	2025-06-30	3 253 750	3 253 750
Stadshypotek	5,15%	2025-06-30	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	3,65%	2025-09-30	382 000	384 000
Stadshypotek	4,95%	2026-06-30	7 831 784	7 831 784
Handelsbanken (reverslån)	4,40%	2025-02-04	1 056 313	1 056 313
			16 223 847	16 225 847
Kortfristig del av långfristig skuld			7 335 750	1 180 077

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 0 kr.

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 16 223 847 kr.

Luleå 2025-

Nils Erik Wallin
Ordförande

Emilia Palmgren

Karina Löfmark

Christine Elisabeth Granbom

Paula Ida-Marie Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Magnus Ljungstrand
Revisor

