

Årsredovisning 2024

Brf Berguven

769609-6820



Välkommen till årsredovisningen för Brf Berguven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-06.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stensötan 4	2004	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 316 kvm. Byggnadernas totalyta är 4066 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Rönnberg	Ordförande
Eric Nordberg	Styrelseledamot
Matilda Regnér	Styrelseledamot
Richard Builtjes	Styrelseledamot
Stefan Malmkjell	Styrelseledamot
Erik Jörgensen	Suppleant
Patrik Looft	Suppleant

Valberedning

Johan Stenqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-04. Nya styrelsemedlemmar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Elnät	Ellevio AB
Energiövervakning	Enstar AB
Bank, Lån	Nordea
El	Storuman AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Telekom	Telenor Sverige AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stensötans SFF, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Stensötans Samfällighetsförening och Gavelvägens Samfällighetsförening.

Stensötans Samfällighetsförening förvaltar: * Gemensamhetsanläggningen Stensötan GA:1 som består av grönytor inklusive takyta på parkeringshus, gångvägar, körvägar, lekyta och markparkeringsplatser med tillhörande anordningar och installationer såsom för dagvattenavlopp och belysning. Brf Berguvens andel är 31%. * Gemensamhetsanläggning Stensötan GA:2 som består av parkeringshus och miljöstation med in- och utfartsvägar samt tillhörande anordningar och installationer såsom för avlopp, ventilation och el. Brf Berguvens andel är 37%. Gavelvägens Samfällighetsförening förvaltar: *Gemensamhetsanläggningen Stensötan GA:3 som består av angöringsväg (Granitvägen) samt gång- och cykelförbindelse med tillhörande anordningar och installationer, som erfordras för dess funktionella drift, dock ej belysningsanordningar. Brf Berguvens andel är 6%. * Gemensamhetsanläggningen Stensötan GA:4 som består av angöringsväg (Gavelvägen) samt gång- och cykelförbindelse med tillhörande anordningar och installationer, som erfordras för dess funktionella drift, dock ej belysningsanordningar. Brf Berguvens andel är 10%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

AMORTERING

Föreningen har amorterat 400.000 kr under 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 6%.

Övriga uppgifter

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har antagit en ny underhållsplan under 2024 och sträcker sig 50 år framåt. Fastigheten bedöms var generellt gott skick vid besiktningen utförd av Sustend AB.

HISS

En av fastighetens hissar slutade fungera efter ett strömavbrott under hösten. En större reparation var nödvändig för att återställa hissen i funktionsdugligt skick.

GARAGERENOVERING

Garagerenoveringen, som påbörjades 2020 och bedrivs av Stensötans samfällighetsförening, har fortsatt under 2024. Projektet beräknas kunna avslutas under 2025, inklusive återställning av de grönytor som använts som parkeringar under projektets gång. Under slutet av 2024 inleddes förhandlingar med två av parterna i projektet för att erhålla ekonomisk compensation. Förhandlingarna kommer att avslutas under 2025.

Styrelsen har antagit en ny underhållsplan under 2024 och sträcker sig 50 år framåt. Fastigheten bedöms var generellt gott skick vid besiktningen utförd av Sustend AB.

ÖVRIGT

Vår- och höststädning genomfördes traditionsenligt med efterföljande grillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 169 859	3 001 360	2 730 450	2 749 447
Resultat efter fin. poster	-989 062	-783 521	-2 393 929	-1 297 231
Soliditet (%)	69	70	70	72
Kassalikviditet %	19	30	27	46
Yttre fond	586 431	443 431	405 931	2 194 613
Taxeringsvärde	114 789 000	114 789 000	114 789 000	80 741 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	799	761	761
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	86,7	91,6	91,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 098	9 616	9 351	9 284
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 236	7 842	7 626	7 572
Sparande per kvm totalyta, kr	139	176	221	258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	60	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	76	38	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	32	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	131	133	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,87	0,86	0,51
Räntekänslighet (%)	12,07	12,04	12,29	12,21

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst beror på den höga nivån av avskrivningar och den relativt höga allmänna kostnadsökningen. Trots detta bedömer styrelsen att föreningen långsiktigt har en stabil ekonomi och kan fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och planerat underhåll.

Vi ser på kort sikt inga större renoveringsbehov, då fastigheten enligt underhållsplanen är i gott skick. Samtidigt är föreningens fokus att först slutföra det pågående garageprojektet innan vi tar ställning till andra större investeringar.

Styrelsen följer föreningens ekonomi löpande och kommer vid behov att se över finansieringsalternativ såsom justering av årsavgifter eller uppläggning av nya lån för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	45 921 000	-	-	45 921 000
Upplåtelseavgifter	31 204 000	-	-	31 204 000
Fond, yttre underhåll	443 431	-	143 000	586 431
Balanserat resultat	-33 970	-783 521	-143 000	-960 491
Årets resultat	-783 521	783 521	-989 062	-989 062
Eget kapital	76 750 940	0	-989 062	75 761 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-960 491
Årets resultat	-989 062
Totalt	-1 949 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 027 255
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 836
Balanseras i ny räkning	-2 947 972
	-1 949 553

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 169 859	3 001 360
Övriga rörelseintäkter	3	-3	51 550
Summa rörelseintäkter		3 169 856	3 052 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 719 941	-1 470 979
Övriga externa kostnader	9	-206 456	-172 832
Personalkostnader	10	-149 216	-123 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 524 440	-1 498 872
Summa rörelsekostnader		-3 600 053	-3 266 437
RÖRELSERESULTAT		-430 197	-213 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 735	18 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-669 600	-588 074
Summa finansiella poster		-558 865	-569 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-989 062	-783 521
ÅRETS RESULTAT		-989 062	-783 521

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	102 629 425	104 083 953
Maskiner och inventarier	14	1 229 594	1 299 506
Pågående projekt	13	995 230	432 302
Summa materiella anläggningstillgångar		104 854 250	105 815 762
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 854 250	105 815 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 068	21 282
Övriga fordringar	15	1 431	1 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	203 327	139 511
Summa kortfristiga fordringar		259 826	162 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 948 357	3 382 308
Summa kassa och bank		4 948 357	3 382 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 208 183	3 544 492
SUMMA TILLGÅNGAR		110 062 433	109 360 254

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 125 000	77 125 000
Fond för yttre underhåll		586 431	443 431
Summa bundet eget kapital		77 711 431	77 568 431
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-960 491	-33 970
Årets resultat		-989 062	-783 521
Summa ansamlad förlust		-1 949 553	-817 491
SUMMA EGET KAPITAL		75 761 878	76 750 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 080 000	20 833 157
Övriga långfristiga skulder		10 500	10 500
Summa långfristiga skulder		7 090 500	20 843 657
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 406 557	11 053 400
Leverantörsskulder		271 410	242 475
Skatteskulder		12 673	22 515
Övriga kortfristiga skulder		11 651	2 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	507 764	444 758
Summa kortfristiga skulder		27 210 055	11 765 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 062 433	109 360 254

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-430 197	-213 527
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 524 440	1 498 872
	1 094 243	1 285 345
Erhållen ränta	110 735	18 080
Erlagd ränta	-663 954	-567 157
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 024	736 268
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 642	33 016
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 595	-764 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 977	5 185
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-562 928	-432 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-562 928	-432 302
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	1 726 750
Amortering av lån	-400 000	-846 850
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 600 000	879 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 566 049	452 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 382 308	2 929 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 948 357	3 382 308

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Berguven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, 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	1,15 - 8,48 %
Maskiner och inventarier	3 %

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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 773 263	2 648 260
Hysesintäkter, p-platser	396 400	352 600
Övriga intäkter	196	500
Summa	3 169 859	3 001 360

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	51 551
Summa	-3	51 550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1 249
Besiktning och service	138 500	85 842
Städning	38 071	58 365
Trädgårdsarbete	83 963	72 414
Övrigt	0	1 943
Snöskottning	10 934	5 872
Summa	271 468	225 685

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	43 558
Underhåll	7 951	0
Trapphus/port/entr	70 592	0
Dörrar och lås/porttele	56 691	30 400
Värme	0	72 750
Hissar	147 596	2 019
Summa	282 830	148 727

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	28 836	0
Summa	28 836	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El laddplatser samfällighet	32 517	0
Fastighetsel	73 030	94 971
Uppvärmning	399 249	307 838
Vatten	116 458	128 179
Sophämtning	41 059	34 216
Summa	662 313	565 204

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 485	54 755
Bredband/ Kabel-TV	148 602	138 640
Samfällighet	179 837	252 874
Fastighetsskatt	86 570	85 094
Summa	474 494	531 363

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	34 218	25 167
Förbrukningsmaterial	39 315	1 455
Telekommunikation	12 699	16 459
Datakommunikation	3 450	3 383
Revisionsarvoden	16 951	14 800
Trivselåtgärder	369	3 837
Ekonomisk förvaltning	64 536	62 128
Serv.avg branschorg.	11 051	11 100
Bankkostnader	23 867	6 155
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	28 348
Summa	206 456	172 832

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	124 973	84 000
Löner, arbetare	1 998	1 998
Sociala avgifter	22 245	37 756
Summa	149 216	123 754

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	669 136	588 038
Övriga räntekostnader	464	36
Summa	669 600	588 074

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 140 000	110 140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 140 000	110 140 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 056 047	-4 627 087
Årets avskrivning	-1 454 528	-1 428 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 510 575	-6 056 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 629 425	104 083 953
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 302 500</i>	<i>41 302 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 169 000	72 169 000
Taxeringsvärde mark	42 620 000	42 620 000
Summa	114 789 000	114 789 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	432 302	0
Årets anskaffning	562 928	432 302
Utgående anskaffningsvärde	995 230	432 302

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 330 378	2 330 378
Utgående anskaffningsvärde	2 330 378	2 330 378
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 030 872	-960 960
Avskrivningar	-69 912	-69 912
Utgående avskrivning	-1 100 784	-1 030 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 229 594	1 299 506

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 431	1 391
Summa	1 431	1 391

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 587	27 601
Städning	4 249	4 085
Försäkringspremier	68 426	64 721
Kabel-TV	0	7 607
Bredband	0	15 883
Förvaltning	21 065	19 614
Summa	203 327	139 511

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-19	0,72 %	8 406 557	8 406 557
Nordea Hypotek	2025-02-19	0,60 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,98 %	7 280 000	7 280 000
Nordea Hypotek	2024-03-01	4,29 %		10 200 000
Nordea Hypotek	2025-03-03	4,20 %	11 800 000	
Summa			33 486 557	31 886 557
Varav kortfristig del			26 406 557	11 053 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 219 557 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	6 897	7 933
Uppvärmning	53 831	49 822
Utgiftsräntor	51 676	46 030
Styrelsearvode	84 000	43 027
Sociala avgifter	23 316	26 393
Förutbetalda avgifter/hyror	272 044	257 191
Beräknat revisionsarvode	16 000	14 362
Summa	507 764	444 758

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 067 000	33 067 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Eric Nordberg
Styrelseledamot

Lars Rönnberg
Ordförande

Matilda Regnér
Styrelseledamot

Richard Builtjes
Styrelseledamot

Stefan Malmkjell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 07:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

H1GcJwOogeg

ENVELOPE ID:

Hk9sPujlxx-H1GcJwOogeg

DOCUMENT NAME:

Brf Berguven, 769609-6820 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Builtjes richard.builtjes@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:52 09.05.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 5.35.185.4
2. LARS RÖNNBERG lars.ronnberg@telia.com	Signed Authenticated	10.05.2025 08:33 10.05.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.131
3. STEFAN MALMKJELL malmkjell.stefan@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:38 09.05.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.22.41
4. Tora Matilda Regnér matilda@regner.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:58 12.05.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.198
5. ERIC NORDBERG nordberg.eric@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:08 12.05.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.118
6. Kirsi Marjut Kinanen Jansson kirsi@kjev.se	Signed Authenticated	13.05.2025 07:47 13.05.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berguven

Org.nr 769609-6820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berguven för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berguven för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2025

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 07:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

Bkiiwdsgeg

ENVELOPE ID:

HJL9ow0sxee-Bkiiwdsgeg

DOCUMENT NAME:

A074 Brf Berguven 240101-241231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kirsi Marjut Kinanen Jansson	 Signed	13.05.2025 07:48	eID	Swedish BankID
kirsi@kjev.se	Authenticated	13.05.2025 07:47	Low	IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed