



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marken förvärvades	2013	Solna
Solna Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953-1955 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 398 bostadsrätter om totalt 25 956 kvm och 24 lokaler om 1 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 28 422 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Wolf	Ordförande
Elisabeth Ruke	Sekreterare
Peter Werelius	Vice Ordförande
Agnes Hansson	Styrelseledamot
Elina Sognevik	Styrelseledamot
Esko Vierumäki	Styrelseledamot
Hans-Olov Bergstedt	Styrelseledamot
Conny Callin	Styrelseledamot
Rita Rubnell Spolander	Styrelseledamot

Valberedning

Per-Otto Walter
Mikael Gabrielsson
Mikaela Ekeröth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningen av Hans Wolf, Peter Werelius och Hans-Olov Bergstedt

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Jenny Almstedt	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd, anmärkningar åtgärdas 2025
- 2023 - 2024** ● Balkongrenoveringen färdigställdes i november 2024
- 2023** ● Tätning av garagetaket, mot fuktgenomträngning
- 2022 -2025** ● Värmesystem, injustering, optimering och uppdatering, fortsätter 2023, 2024 och 2025
- 2022** ● Nya anslagstavlor i portarna
Installation molucker för sophantering
- 2020-2021** ● Radonmätning
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter - Vid undersökning gavs det att behovet inte är akut. Vi råddes därför att inte upphandla en "totaldränering". Här lagar vi efter behov

- och upptar inga stora lån, för totalrenovering
Besiktning fasader, åtgärder - Efter besiktning, blev rådet att det inte behövdes en total renovering. Däremot lagades puts på vissa ställen. Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån för totalrenovering
- 2020** ● Relining dagvatten - samlingsledningen i källarstråken, hus Må 1-25
Anläggning av 10st elbilsaddplatser för medlemmar
- 2019** ● Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden - Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämpning av pelare enligt besiktningsprotokoll
- 2018-2020** ● Relining spillvatten- samlingsledningar i källarstråken - I och med detta är alla spillvattenledningar i källarstråken relinade och klara
- 2018-2019** ● Fönster- och balkongdörrsrenovering - I och med detta är alla fönster utbytta eller renoverade. Renovering av rökkanaler till öppna spisar
- 2017-2018** ● Takrenovering - Yttertaken samt fönster på översta våningen utbytta.
- 2015-2019** ● Stambyte
- 2014** ● Renovering av tvättstugor - Nya ytskikt samt nya maskiner

Planerade underhåll

- 2022-2028** ● Värmesystem, injustering, optimering och uppdateringar.
- 2025** ● Kartläggning resterande underhållsbehov, dränering, spill- och dagvatten
Stamspolning, halva föreningen
Utredning, potentiella åtgärder för minskad värmeförbrukning
- 2026** ● Översyn av entréportar, inkl lås
Stamspolning, andra halvan av föreningen
- 2027** ● Upprustning trapphus- och entrébelysning
- 2029-2031** ● Eventuell fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice AB
Städning	Rentix AB
Teknisk förvaltning	SBC
Yttre miljö	Tingvalla Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en deltidsanställd förvaltare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Preliminärt får vi ett resultat i linje med budget dvs ett plusresultat på knappt en miljon kronor

Förvaltarens har arbetat hårt i att hålla kostnaderna nere med bibehållen eller högre kvalitet.

Taxorna och kostnaderna för el, vatten, värme höjs och ökar. Detta kombinerat med högre räntor utgjorde det underlag vilket avgiftshöjningen inför 2025 på 5 % beslutades.

Räntorna är numera på väg ner igen men då de lån som kommer att skrivas om i år har låga räntor kommer våra räntekostnader öka något 2025 för att redan 2026 minska igen.

Vi har i föreningen ett relativt sett stort sparande, år 2023 hela 244 kr/kvm brf-yta. Detta ligger i nivå med rekommendationer från stora förvaltare (HSB, SBC, NABO med flera) och betydligt högre än snittet för BRF-föreningar i Sverige.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inför 2024 anställdes Anders Lundqvist som förvaltare, huvudsakligen teknisk sådan, men han ansvarar även för en stor del av den ekonomiska förvaltningen. I samband med detta minimerades den tekniska förvaltningen via SBC. Detta har sänkt våra förvaltningskostnader från 1 200 000 kr år 2023 till ungefär 900.000 kr år 2024. Samtidigt har vi ökat kvaliteten och tillgängligheten.

Under 2024 har vi sagt upp SBC ekonomiska förvaltning och handlat upp HSB ekonomisk förvaltning som vi går över till vid årsskiftet 2024/25. Detta leder till budgeterad förvaltningskostnad för 2025 på 700 000 kr (vi behöver dock betala SBC för ett kvartal extra, ca 130 000 kr 2025). Vi tror att övergången förutom sänkt kostnad skall leda till bättre kvalitet i förvaltningen.

Övriga uppgifter

Information:

Stämman hölls sedan vanligt i Bergshamraskolans aula den 29 maj 2024. Inga förändringar har skett i styrelsens sammansättning förutom att vi fick en ny HSB representant till styrelsen under året.

På stämman röstades igenom en första gång om kommande ändringar av våra stadgar. Den andra röstningen kommer ske på kommande stämma innan de blir giltiga.

En infokväll för medlemmarna hölls i föreningens samlingslokal den andra december.

Då informerade styrelsen om kommande byte av vår ekonomiska förvaltare från SBC till HSB vid årsskiftet 24/25, skiftet till ett nytt felanmälningssystem och om kommande OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) i december, kommande avgiftshöjning vid årsskiftet med 5%. Avslutat balkongprojekt och cykelrensning samt rengöring av värmesystemet.

Utöver de 12 protokollförda mötena har styrelsen haft en heldag med budget och underhåll på agendan.

Några ur styrelsen har haft löpande byggmöten med SHEDE Tresson under balkongprojektet. Mellan styrelsemötena har även arbetsgrupper haft möten. Ett större jobb från infogruppen har även varit att ta fram en ny hemsida för att kunna sätta ett felrapporteringssystem då vi inte längre har åtkomst till SBC system efter årsskiftet.

Månadsbrev har sänts ut digitalt men också anslagits i portarna, dessa läggs även upp på hemsidan.

Trivselgruppen:

Då trivselgruppen är underbemannad och söker fler medlemmar till gruppen anordnades en cykelrensningssdag den 16 november med korvgrillning med hjälp av styrelsen.

Trivselgruppen efterfrågar fler medlemmar som vill och kan hjälpa till med dessa trivsselfrämjande aktiviteter.

Trivselgruppen sköter även bokning av trivsellokalen och hobbyrummet.

Motioner:

De tre inkomna motionerna från stämman 2024 är alla besvarade och färdigbehandlade och har även presenterats i styrelsens infoblad.

Fastigheten:

Det största projektet under året var balkongerna som avslutades i november. Det blev en trög start 2023 då projektet blev försenat på grund av ändringar i utförande och krav från utsedd antikvarie. En överenskommelse gjordes med SHED Tresson att de fick förlänga projekttiden med två månader från september till november med anledning av ovanstående. Förlängningen av projektets tidsplan orsakade inga merkostnader för föreningen.

I samband med avslutet av balkongerna sågs även fasaderna över och där lös puts noterats samt lagat dessa ställen med ny puts.

Föreningen har haft en dialog med HSB Bostad. De har undersökt möjligheten till att bygga nya bostadsrätter nedan för oss mot Björnstigen. I förslaget skulle vår fastighet Löjan (Pizzerian) samt garaget ingå som del av projektet. Dock har de nu dragit sig ur då kommunens pris på köp av deras mark samt kraven att bygga husen miljöklassade blev för dyrt för att kalkylen skulle gå ihop.

Förra året läckage i värmesystemet som orsakade mögelskador nere i panncentralen. Läckaget har efter en lång process blivit åtgärdat efter sommaren och reglerats med försäkringsbolaget.

Under december genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) besiktning. Ca 31 lägenheter kunde inte besiktigas på annonserad tid. Dessa kommer besiktigas i början på 2025.

Det är viktigt att föreningen får åtkomst till dessa lägenheter då besiktningen är lagstadgad.

Vi har under året haft några vattenskador kopplat till element. Elementen har bytts ut och skadorna har reglerats mot försäkringsbolaget. Det är viktigt man sköter sina element och vid behov rengör och målar elementen så man förlänger livstiden på dem.

Vi har haft en process över flera år med radonmätningar på ett fåtal lägenheter. Det är fortfarande ett par lägenheter med något förhöjda radonvärden som föreningen behöver åtgärda kommande år.

I år beslutade styrelsen att inte köpa in några julgranar. I stället satsade vi på ordentliga julgransliknande belysningar på flaggstången men också på en stolpe utanför Lo 30 där vi haft julgran tidigare år. Dessa belysningar kan återanvändas flera år och vi anser att det är både mer miljövänligt samt kostnadsbesparande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 565 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 50. Vid räkenskapsårets slut fanns det 566 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 39 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	27 063 425	24 157 644	22 047 727	21 393 781
Resultat efter fin. poster	1 188 818	1 725 304	252 255	998 856
Soliditet (%)	35	36	36	34
Yttre fond	21 730 484	20 730 484	20 603 574	12 140 863
Taxeringsvärde	592 400 000	592 400 000	592 400 000	536 663 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	832	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	88,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 145	8 571	8 575	8 769
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 352	8 030	8 033	8 212
Sparande per kvm totalyta, kr	238	244	221	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	16	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	150	151	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	16	18	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	182	190	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,31	-	-
Räntekänslighet (%)	9,78	10,31	-	-

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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 062 955	-	-	5 062 955
Upplåtelseavgifter	11 967 500	-	-	11 967 500
Fond, yttre underhåll	20 730 484	-	1 000 000	21 730 484
Kapitaltillskott	90 000 002	-	-	90 000 002
Balanserat resultat	1 940 234	1 725 304	-1 000 000	2 665 538
Årets resultat	1 725 304	-1 725 304	1 188 818	1 188 818
Eget kapital	131 426 479	0	1 188 818	132 615 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 665 538
Årets resultat	1 188 818
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
Totalt	3 854 355
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	568 363
Balanseras i ny räkning	4 422 718

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	27 063 425	24 157 644
Övriga rörelseintäkter	3	669 394	144 849
Summa rörelseintäkter		27 732 819	24 302 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 797 494	-10 261 163
Övriga externa kostnader	9	-1 344 463	-1 596 639
Personalkostnader	10	-933 378	-693 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 021 012	-4 907 904
Summa rörelsekostnader		-20 096 348	-17 459 701
RÖRELSERESULTAT		7 636 471	6 842 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		272 682	26 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 720 335	-5 143 601
Summa finansiella poster		-6 447 653	-5 117 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 188 818	1 725 304
ÅRETS RESULTAT		1 188 818	1 725 304

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18, 20	368 409 203	337 015 973
Maskiner och inventarier	13	1 751 354	1 800 974
Pågående projekt	14	0	9 845 550
Summa materiella anläggningstillgångar		370 160 557	348 662 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		370 160 557	348 662 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 292	190 645
Övriga fordringar	15	803 110	11 418 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	779 311	571 975
Summa kortfristiga fordringar		1 591 713	12 180 697
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	500	500
Summa kortfristiga placeringar		500	500
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 223 488	65 384
Summa kassa och bank		2 223 488	65 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 815 701	12 246 581
SUMMA TILLGÅNGAR		373 976 257	360 909 077

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 030 457	107 030 457
Fond för yttre underhåll		21 730 484	20 730 484
Summa bundet eget kapital		128 760 941	127 760 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 665 538	1 940 234
Årets resultat		1 188 818	1 725 304
Summa fritt eget kapital		3 854 355	3 665 538
SUMMA EGET KAPITAL		132 615 296	131 426 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 18, 20	162 800 000	182 275 000
Övriga långfristiga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		162 801 000	182 276 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 18, 20	74 575 000	40 200 000
Leverantörsskulder		411 919	3 240 807
Skatteskulder		40 924	24 729
Övriga kortfristiga skulder		32 896	74 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 499 222	3 667 052
Summa kortfristiga skulder		78 559 961	47 206 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 976 257	360 909 077

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 636 471	6 842 792
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 021 012	4 907 904
	12 657 483	11 750 696
Erhållen ränta	272 682	26 113
Erlagd ränta	-6 776 189	-5 143 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 153 976	6 633 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 770	3 017 157
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 965 784	2 131 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 186 422	11 781 999
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 519 072	-17 793 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 519 072	-17 793 817
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	0	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 900 000	-99 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 432 650	-6 110 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 042 338	17 153 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 609 688	11 042 338

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,25 - 5 %
Maskiner och inventarier	0 - 5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	23 993 964	16 509 635
Rabatter p-platser/garage	-1 800	0
Hysesintäkter lokaler	589 617	561 138
Hysesintäkter garage	258 568	233 573
Hysesintäkter garage, moms	34 056	21 480
Hysesintäkter p-plats	1 323 269	1 258 074
Hysesintäkter p-plats, moms	6 552	6 156
Hysesintäkter förråd	126 618	104 998
Bredband	334 320	334 880
Intäkt parkeringsbolag, moms	63 441	43 299
Elintäkter laddstolpe moms	113 901	94 269
Uppvärmning	0	4 805 159
Tvättstugeavgifter	0	300
Gemensamhetslokal	28 500	38 324
Övriga intäkter	0	810
Dröjsmålsränta	198	985
Pantsättningsavgift	36 528	43 240
Överlåtelseavgift	59 826	40 703
Administrativ avgift	4 557	0
Andrahandsuthyrning	59 819	55 758
Vidarefakturerade kostnader	19 113	4 863
Vidarefakturerade kostnader, moms	12 380	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Summa	27 063 425	24 157 644

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	133 304
Övriga erhållna bidrag	132 376	11 035
Övriga intäkter	-2 832	510
Försäkringsersättning	539 850	0
Summa	669 394	144 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 029 689	972 213
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 463	4 998
Fastighetsskötsel gård enl avtal	322 303	296 018
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 146	31 687
Larm och bevakning	0	12 338
Städning enligt avtal	478 619	528 818
Städning utöver avtal	81 529	41 061
Sotning	3 781	3 020
Besiktningar	9 239	3 761
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	124 994	0
Brandskydd	-20 035	34 137
Myndighetstillsyn	11 594	11 140
Gårdkostnader	0	23 055
Gemensamma utrymmen	1 875	4 500
Sophantering	68 676	83 345
Garage/parkering	3 250	0
Serviceavtal	32 964	83 562
Fordon	16 940	31 790
Förbrukningsmaterial	25 039	1 635
Summa	2 199 065	2 167 078

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 325	4 165
Bostadsrättslägenheter	23 888	0
Tvättstuga	145 113	141 584
Trapphus/port/entr	11 114	0
Källarutrymmen	0	11 200
Dörrar och lås/porttele	24 132	38 270
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 700
VVS	147 517	256 100
Värmeanläggning/undercentral	16 419	14 657
Ventilation	20 788	8 100
Elinstallationer	63 363	14 626
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 481
Tak	7 509	53 200
Fönster	0	14 315
Mark/gård/utemiljö	1 969	9 800
Garage/parkering	43 255	81 446
Vattenskada	626 582	14 641
Skador/klotter/skadegörelse	109 065	13 378
Summa	1 246 038	699 663

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	25 275	0
Stambyte	18 750	0
Tvättstuga	0	1 466
Entr/trapphus	42 148	0
Dörrar och lås	2 621	0
VVS	0	86 250
Värmeanläggning	148 306	0
Tak	137 525	12 250
Fasader	86 582	0
Balkonger/altaner	0	18 750
Mark/gård/utemiljö	107 157	25 521
Summa	568 364	144 237

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 095 203	437 829
Uppvärmning	4 479 933	4 157 482
Vatten	792 689	452 152
Sophämtning/renhållning	602 920	498 311
Grovsopor	3 226	744
Summa	6 973 971	5 546 518

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	500 699	457 069
Fordonsförsäkring	399	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	89 730	86 684
Kabel-TV	131 260	98 256
Bredband	340 119	330 003
Fastighetsskatt	747 850	731 655
Summa	1 810 057	1 703 667

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	247	0
Tele- och datakommunikation	10 478	11 682
Juridiska åtgärder	6 250	14 500
Inkassokostnader	22 184	23 278
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10 216	3
Befarade förluster	0	3 517
Förvaltningskostnader	0	8 750
Revisionsarvoden extern revisor	98 125	47 250
Styrelseomkostnader	19 596	9 200
Fritids och trivselkostnader	11 258	1 720
Föreningskostnader	53 260	63 425
Förvaltningsarvode enl avtal	660 502	1 183 473
Överlåtelsekostnad	64 485	43 329
Pantsättningskostnad	41 256	39 900
Korttidsinventarier	17 853	12 249
Administration	263 023	36 245
Konsultkostnader	13 500	46 700
Föreningsavgifter	52 230	51 418
Summa	1 344 463	1 596 639

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	390 516	468 000
Övriga arvoden	12 000	0
Revisionsarvoden internrevisor	10 000	0
Löner till kollektivanst	52 000	76 500
Lön - fastighetsskötare	250 000	0
SPP/tjänstepension/FORA	1 125	2 450
Övriga pensionskostnader	12 375	0
Arbetsgivaravgifter	204 543	147 046
Löneskatt	819	0
Summa	933 378	693 996

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	6 720 330	5 143 601
Dröjsmålsränta	5	0
Summa	6 720 335	5 143 601

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	383 165 685	375 056 168
Omklassificering pågående projekt	36 364 622	8 109 517
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	419 530 307	383 165 685
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 149 712	-41 291 428
Årets avskrivning	-4 971 392	-4 858 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 121 104	-46 149 712
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	368 409 203	337 015 973
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>137 046 940</i>	<i>137 046 940</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	297 200 000	297 200 000
Taxeringsvärde mark	295 200 000	295 200 000
Summa	592 400 000	592 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 690 021	2 690 021
Utgående anskaffningsvärde	2 690 021	2 690 021
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-889 047	-839 427
Avskrivningar	-49 620	-49 620
Utgående avskrivning	-938 667	-889 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 751 354	1 800 974

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 845 550	161 250
Anskaffningar under året	26 519 072	20 659 755
Färdigställt under året	-36 364 622	-10 975 455
Vid årets slut	0	9 845 550

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	389 622	437 603
Momsavräkning	384	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	26 904	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 520
Transaktionskonto	380 629	9 906 709
Borgo räntekonto	5 572	1 070 245
Summa	803 110	11 418 077

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	74 366	-3 040
Förutbet försäkr premier	554 661	500 699
Förutbet kabel-TV	32 840	32 815
Förutbet bredband	33 381	41 500
Förutbet förvaltning	84 063	0
Summa	779 311	571 975

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andra andelar	500	500
Summa	500	500

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Almstedt
Av föreningen vald revisor