

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Bergängen i Nacka
Org nr: 7140000154





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bergängen i Nacka
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19.

Årets resultat hamnar på 81 tkr, vilket är sämre än föregående år och främst kopplat till högre räntekostnader och taxebundna avgifter. I resultatet ingår avskrivningar med 2 019 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 099 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951-1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa förändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrättsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Sicklaön 96:1 Finntorpsvägen 8 (en byggnad)

Sicklaön 97:3 Finntorpsvägen 9 (en byggnad)

Sicklaön 103:5 Finntorpsvägen 1-3, Fredrik Jahns Gränd 4-14, Gamla Värmdövägen 5 (4 byggnadsdelar)

Sicklaön 104:1 Finntorpsvägen 7 (en byggnad)

Sicklaön 104:2 Finntorpsvägen 5, Setterwalls väg 2-4 (2 byggnadsdelar)

Sicklaön 105:1 Finntorpsvägen 6, Ryssviksvägen 1 (en byggnad)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
86	27	146	3	8	270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 269 st (269 st) upplåts som bostadsrätter och 1st (1st) som hyreslägenheter. En lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studieförbundet

Bostäder bostadsrätt	14 666 m ²
Bostäder hyresrätt	40 m ²
Total bostadsarea	14 706 m ²
Lokaler hyresrätt	4 620 m ²
Lokaler bostadsrätt	350 m ²
Total lokalarea	4 970 m ²

Årets taxeringsvärde	354 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	354 600 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 762 tkr och planerat underhåll för 290 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har under 2023 upprättat en underhållsplan med en tidshorisont på 50 år. Under de kommande tio åren bedöms det samlade underhållsbehovet/investeringsbehovet uppgå till cirka 90 miljoner kronor. Detta förklaras huvudsakligen av tre omfattande underhållsprojekt: renovering av tätskikt och det underbyggda garaget, utbyte av avloppsrör i bottenplattor samt fasadrenovering och balkongåtgärder.

Finansieringen av dessa åtgärder planeras ske genom externa lån. Styrelsen har beaktat detta i ett tioårigt ekonomiskt scenario där avgiftsnivåerna förväntas följa den allmänna inflationstakten.

Föreningens nuvarande lånebelopp uppgår till strax över 2 500 kronor per kvadratmeter, vilket betraktas som en låg belåningsnivå. Enligt styrelsens bedömning förväntas belåningen öka till cirka 4 500 kronor per kvadratmeter vid slutet av perioden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Utredning garage	176 533
Spolning	113 355

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Spernaes	Ordförande	2026
Love Persson	Ledamot	2026
Tomas Sobka	Ledamot	2026
Helena Johannesson Edberg	Ledamot	2025
Jenny Rosenberg	Ledamot	2025
Christian Moncada	Ledamot	2025
Thomas Nylén	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antti Vuori	Suppleant	2025
Karin Ghaheri	Suppleant	2025
Monica Löfgren	Suppleant	2025
Staffan Lund	Suppleant	2025
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Holman	Extern revisor	2025
Helené Lindvall	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Folck	2025
Britt-Marie Hawthorne	2025
Antti Tuomi	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat att renovera taken men också startat utredningar som ska ligga till grund för framtida projekt så som upprustning av garage och torget tillhörande föreningen. Arbetena förväntas pågå under större delen av 2025 och eventuellt under delar av 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 369 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 51 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 366 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-02-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	16 060	15 182	14 347	14 047	13 601
Resultat efter finansiella poster*	81	748	-62	-1 480	-146
Resultat exkl avskrivningar	2 099	2 646	1 826	409	1 699
Soliditet %*	38	37	37	37	39
Likviditet %	25	44	178	371	436
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	70	71	70	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	783	751	694	669	650
Driftkostnader kr/kvm	591	554	547	572	465
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	577	541	527	519	447
Energikostnad kr/kvm*	321	281	267	249	213
Underhållsfond kr/kvm	125	99	71	51	64
Reservering till underhållsfond kr/kvm	41	40	40	40	40
Sparande kr/kvm*	121	140	113	74	104
Ränta kr/kvm	50	23	25	25	30
Skuldsättning kr/kvm*	2 541	2 541	2 541	2 541	2 541
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 330	3 330	3 330	3 330	3 330
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	4,8	5,0	5,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	562 046	34 967 323	1 938 676	-5 438 263	747 696
Disposition enl. årsstämmbeslut				747 696	-747 696
Reservering underhållsfond			816 000	-816 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-289 888	289 888	
Årets resultat					80 562
Vid årets slut	562 046	34 967 323	2 464 788	-5 216 679	80 562

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 690 567
Årets resultat	80 562
Årets fondreservering enligt stadgarna	-816 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	289 888
Summa	-5 136 117

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 136 117

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 060 471	15 182 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	409 024	540 272
Summa		16 469 495	15 722 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 633 650	-10 899 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 417 088	-1 472 113
Personalkostnader	Not 6	-481 848	-409 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 018 560	-1 898 699
Summa rörelsekostnader		-15 551 146	-14 679 301
Rörelseresultat		918 349	1 043 111
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 968	161 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-997 754	-459 148
Summa finansiella poster		-837 787	-295 415
Resultat efter finansiella poster		80 562	747 696
Årets resultat		80 562	747 696

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 479 435	72 871 830
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	168 294	228 474
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 521 384	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 169 113	73 100 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		73 304 113	73 235 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60 728	188 336
Övriga fordringar		32 214	30 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	536 675	101 070
Summa kortfristiga fordringar		629 617	319 975
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 537 906	13 784 045
Summa kassa och bank		12 537 906	13 784 045
Summa omsättningstillgångar		13 167 523	14 104 020
Summa tillgångar		86 471 637	87 339 323

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 529 369	35 529 369
Fond för yttre underhåll	2 464 788	1 938 676
Summa bundet eget kapital	37 994 157	37 468 045
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 216 679	-5 438 263
Årets resultat	80 562	747 696
Summa fritt eget kapital	-5 136 117	-4 690 567
Summa eget kapital	32 858 040	32 777 478
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 500 000
Summa långfristiga skulder	0	22 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 500 000
Leverantörsskulder	805 048	186 258
Skatteskulder	28 064	16 994
Övriga skulder	Not 16	795 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 563 581
Summa kortfristiga skulder	53 613 596	32 061 845
Summa eget kapital och skulder	86 471 637	87 339 323

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	918 349	1 043 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 018 560	1 898 699
	2 936 910	2 941 810
Erhållen ränta	159 968	163 733
Erlagd ränta	-983 349	-441 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 113 528	2 663 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-309 642	734 619
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-962 654	817 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 232	4 215 727
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-565 987	-4 913 204
Investeringar i pågående byggnation	-1 521 384	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 087 370	-4 913 204
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 246 139	-697 477
Likvida medel vid årets början	13 784 045	14 481 522
Likvida medel vid årets slut	12 537 906	13 784 045

ÅRETS KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde	-1 246 139	-697 477
Likvida medel vid årets början	13 784 045	14 481 522
Likvida medel vid årets slut	12 537 906	13 784 045



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 2-67 år.

Avskrivningen på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

Markanläggningar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 5-38 år

Avskrivningen uppgår till 2,6%.

Inventarier

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 2-8 år

Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 2,1%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 392 618	10 701 012
Årsavgifter, lokaler	349 116	349 116
Hyror, bostäder	46 800	46 800
Hyror, lokaler	4 099 699	3 723 445
Hyror, garage	520 910	522 318
Hyror, p-platser	111 000	110 110
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-567 169	-396 109
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 150	-2 774
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	-1 806
Rabatter	-142 554	-78 000
Vattenavgifter	7 116	7 116
Elavgifter	6 500	0
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Debiterad fastighetsskatt-	149 940	160 320
Övriga ersättningar	85 723	38 397
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	0
Summa nettoomsättning	16 060 471	15 182 141

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	154 438
Vidarefakturerering fjärrvärme till hyresgäster	409 024	385 834
Summa övriga rörelseintäkter	409 024	540 272

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-289 888	-260 909
Reparationer	-1 761 620	-1 829 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-746 100	-735 030
Försäkringspremier	-217 003	-180 832
Kabel- och digital-TV	-946 212	-497 230
Återbäring från Riksbyggen	800	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 797	-42 333
Serviceavtal	-47 880	-33 082
Sotning	-8 432	-9 527
Obligatoriska besiktningar	-10 780	-30 879
Bevakningskostnader	-14 156	-31 967
Snö- och halkbekämpning	-123 750	-188 713
Förbrukningsinventarier	-5 637	-1 016
Vatten	-1 670 928	-1 263 866
Fastighetsel	-752 456	-777 435
Uppvärmning	-3 789 804	-3 495 332
Sophantering och återvinning	-560 428	-593 838
Förvaltningsarvode drift	-639 200	-934 039
Summa driftskostnader	-11 633 650	-10 899 309

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-747 653	-564 261
IT-kostnader	-20 188	-600 373
Arvode, yrkesrevisorer	-43 376	-42 000
Övriga försäljningskostnader	-17 269	0
Övriga förvaltningskostnader	-112 913	-28 244
Kreditupplysningar	-4 751	-2 214
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-82 602	-37 233
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-88 248	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 438	-6 750
Konsultarvoden	-217 805	-60 938
Bankkostnader	-10 578	-10 776
Övriga externa kostnader	-53 267	-119 324
Summa övriga externa kostnader	-1 417 088	-1 472 113

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-343 800	-209 775
Sammanträdesarvoden	0	-79 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 001	-25 000
Sociala kostnader	-113 047	-95 405
Summa personalkostnader	-481 848	-409 180

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 922 525	-1 802 663
Avskrivning Markanläggningar	-35 856	-35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-60 179	-60 179
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 018 560	-1 898 699

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 700

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 495 485	107 582 281
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	115 101 177	110 187 973
Årets anskaffningar		
Byggnader tak	0	4 913 204
Byggnad elinstallationer	300 000	0
Byggnad fönster	165 209	0
Byggnad värmesystem	100 778	0
	565 987	4 913 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 667 164	115 101 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-41 382 094	-39 579 431
Markanläggningar	-847 253	-811 397
	-42 229 347	-40 390 828
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 922 525	-1 802 663
Årets avskrivning markanläggningar	-35 856	-35 856
	-1 958 381	-1 838 519
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 187 728	-42 229 347
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 479 435	72 871 830
Varav		
Byggnader	69 756 852	71 113 391
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	472 583	508 493
Taxeringsvärden		
Bostäder	324 000 000	324 000 000
Lokaler	30 600 000	30 600 000
Totalt taxeringsvärde	354 600 000	354 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>186 000 000</i>	<i>186 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>168 600 000</i>	<i>168 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 833 669	2 833 669
	2 833 669	2 833 669
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 833 669	2 833 669
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 605 195	-2 545 016
	-2 605 195	-2 545 016
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-60 179	-60 179
	-60 179	-60 179
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 665 374	-2 605 195
	-2 665 374	-2 605 195
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 665 374	-2 605 195
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 294	228 474
Varav		
Inventarier och verktyg	168 294	228 474

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Pågående projekt – takrenovering	1 193 750	0
Pågående projekt – torg och garage	327 634	
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 521 384	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

270 Garantikapitalbevis á 500kr I Riksbyggens Intresseförening

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	243 040	0
Förutbetalda driftkostnader	5 546	14 156
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 544	85 579
Förutbetald kabel-tv-avgift	102 323	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 223	1 335
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	536 675	101 070

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	677	677
Bankmedel	5 091 380	4 928 495
Transaktionskonto	7 445 849	8 854 873
Summa kassa och bank	12 537 906	13 784 045

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-50 000 000	-27 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	22 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,45%	2024-06-17	22 500 000,00	-22 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,96%	2025-03-17	0,00	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
NORDEA	0,96%	2025-06-17	22 500 000,00	0,00	0,00	22 500 000,00
NORDEA	3,00%	2025-12-04	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	73 605	73 605
Mottagna depositioner	625 438	620 581
Skuld för moms	172 482	100 827
Summa övriga skulder	871 525	795 013

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 363	0
Upplupna räntekostnader	47 899	33 494
Upplupna driftskostnader	29 765	107 736
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	113 644	196 389
Upplupna elkostnader	94 602	163 540
Upplupna vattenavgifter	0	161 907
Upplupna värmekostnader	501 109	977 110
Upplupna kostnader för renhållning	0	94 921
Upplupna revisionsarvoden	42 000	40 008
Upplupna styrelsearvoden	29 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	680 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 831
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 040 778	1 078 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 908 960	3 563 581

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser
--

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Spernaes

Love Persson

Jenny Rosenberg

Christian Moncada

Tomas Sobka

Thomas Nylén

Helena Johannesson Edberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Extern revisor

Helené Lindvall
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557545928052

Document

Årsredovisning Brf Bergängen 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-05-05 17:53:00 CEST (+0200) by Jacob Fitger (JF)

Finalised on 2025-05-08 08:19:25 CEST (+0200)

Initiator

Jacob Fitger (JF)

Riksbyggen

jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

Tomas Sobka (TS)

tomas.sobka@bergangen.se



The name returned by Swedish BankID was "Tomas Robert Sobka"

Signed 2025-05-05 19:52:33 CEST (+0200)

Erik Spernaes (ES)

erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se



The name returned by Swedish BankID was "ERIK SPERNAES"

Signed 2025-05-05 21:07:44 CEST (+0200)

Christian Moncada (CM)

chrada@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christian Moncada"

Signed 2025-05-05 21:20:23 CEST (+0200)

Helena Edberg (HE)

helenaedberg1@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA JOHANNESSON EDBERG"

Signed 2025-05-05 18:33:06 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545928052

Jenny Rosenberg (JR)
jennyrosenberg16@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JENNY ROSENBERG"
Signed 2025-05-05 21:08:18 CEST (+0200)

Love Persson (LP)
loveferry@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Love Robin Persson"
Signed 2025-05-05 21:08:19 CEST (+0200)

Thomas Nylén (TN)
thomas.nylen@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "THOMAS NYLÉN"
Signed 2025-05-07 09:39:39 CEST (+0200)

Helene Lindvall (HL)
helen.lindvall@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENÉ LINDVALL"
Signed 2025-05-07 19:09:59 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)
andreas.holman@kungsbronborevision.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HOLMAN"
Signed 2025-05-08 08:19:25 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557545928052

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bergängen i Nacka, org.nr. 714000-0154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergängen i Nacka 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 förtroendevalda 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 BRF Bergängen i Nacka 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023 hölls senare än vad lagen anger.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Helené Lindvall
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557541989770

Document

Revisionsberättelse Brf Bergängen i Nacka

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-03-19 14:23:25 CET (+0100) by Jacob
Fitger (JF)*

Finalised on 2025-05-08 08:18:48 CEST (+0200)

Initiator

Jacob Fitger (JF)

Riksbyggen

jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

Helen Lindvall (HL)

helen.lindvall@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "HELENÉ
LINDVALL"*

Signed 2025-04-16 12:18:08 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)

andreas.holman@kungsbronborevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS
HOLMAN"*

Signed 2025-05-08 08:18:48 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

