

2024

Årsredovisning

Brf Berggrunden



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Årsredovisning
för
Brf Berggrunden

789200-0824

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Berggrunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kaggen 3, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1961-05-04 och den ekonomiska planen registrerades 1964-06-24. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-12-28. Fastigheten är belägen på Kubikensborgsgatan 17 A-F, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 72 lägenheter. På fastigheten finns även 57 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken	1 rum och kokvrå
8 stycken	1 rum och kök
34 stycken	2 rum och kök
18 stycken	3 rum och kök
6 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 490 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvård har skötts av Castor+.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen planerar att under 2025 upprätta en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande tio åren. Underhållsplanen ska därefter uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Renovering avloppssystem	2021
Asfaltering	2021
Terrassdörrar till lägenheter i bottenplan	2020
Renovering tvättstuga	2019
Elombyggnad	2018
Nya inglasade balkonger	2018
Nya entrétak	2016
Nya entrédörrar på husgavlar	2016
Byte belysning trapphus & ute	2016
Målning sophus	2015
Nya tryckstyrda takfläktar	2014
Ny gungställning	2013
Ny lekparksutrustning	2011
Byte lägenhetsdörrar	2010
Stambyte & badrumsrenovering	2009
Energiförbättrande åtgärder	2008
Installation gemensamhetsel	2008
Fönsterbyte	2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 158 005 kr.

Styrelsen har inhämtat offerter kopplat till byte av vatten/avlopp mellan bostaden och kommunens nät. Arbete kommer ske under vår/sommar 2025.

Styrelsen har även inhämtat offert och beslutat leverantör av laddstolpar, där jobbet sker under vår/sommar 2025. Översyn elsäkerhet samt brandsäkerhet har genomförts och rutiner upprättats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 stycken och 83 stycken vid räkenskapsårets utgång.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-06-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	John-Inge Hansen	Ledamot, ordförande
	Magnus Hagelin	Ledamot, vice ordförande
	Anita Sandblom	Ledamot, sekreterare
	Folke Jonsson	Ledamot
	Nicklas Olofsson	Ledamot
Suppleant	Thomas Sundholm	
	Robin Engman	
Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB	
Valberedning	Karin Sääf	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft nio stycken protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-28.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 064	3 939	3 691	3 534	3 536
Resultat efter finansiella poster (tkr)	299	-91	-2 687	597	426
Kassalikviditet (%)	12,79	25,10	10,34	31,70	62,39
Soliditet (%)	9,19	7,56	7,83	20,43	17,11
Skuldränta (%)	2,87	1,99	1,38	1,26	1,43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	748	712	692	692
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 641	3 744	3 847	3 550	3 651
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 641	3 744	3 847	3 550	3 651
Räntekänslighet (%)	4,64	5,01	5,40	5,13	5,28
Sparande per kvm (kr/kvm)	214	278	267	301	258
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	211	196	180	187
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,01	85,27	86,65	87,87	87,82

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 915	740	188 871	1 088 432	-90 916	1 435 042
Avsättning yttre UH fond			101 400	-101 400		0
Ianspråktagande yttre UH fond			-188 871	188 871		0
Omföring av föregående års resultat:				-90 916	90 916	0
Årets resultat					298 966	298 966
Belopp vid årets utgång	247 915	740	101 400	1 084 987	298 966	1 734 008

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 084 987
årets vinst	298 966
	1 383 953

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	101 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 282 553
	1 383 953

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 064 005	3 938 807
Summa rörelseintäkter		4 064 005	3 938 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 253 741	-2 697 990
Övriga externa kostnader		-283 981	-266 704
Personalkostnader	4	-79 225	-58 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-657 078	-657 138
Summa rörelsekostnader		-3 274 025	-3 680 433
Rörelseresultat		789 980	258 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 245	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 259	-349 347
Summa finansiella poster		-491 014	-349 290
Resultat efter finansiella poster		298 966	-90 916
Resultat före skatt		298 966	-90 916
Årets resultat		298 966	-90 916

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	17 488 546	18 145 624
Summa materiella anläggningstillgångar		17 488 546	18 145 624
Summa anläggningstillgångar		17 488 546	18 145 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 326	10 403
Övriga fordringar		3 019	8 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 721	335 275
Summa kortfristiga fordringar		236 066	353 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 139 445	479 625
Summa kassa och bank		1 139 445	479 625
Summa omsättningstillgångar		1 375 511	833 597
SUMMA TILLGÅNGAR		18 864 057	18 979 221

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 655	248 655
Fond för yttre underhåll		101 401	188 872
Summa bundet eget kapital		350 056	437 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 084 987	1 088 432
Årets resultat		298 966	-90 916
Summa fritt eget kapital		1 383 953	997 516
Summa eget kapital		1 734 009	1 435 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 375 388	14 223 184
Summa långfristiga skulder		6 375 388	14 223 184
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	9 974 196	2 589 124
Leverantörsskulder		363 595	152 738
Skatteskulder		8 155	25 700
Övriga skulder	9	33 515	23 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 199	529 751
Summa kortfristiga skulder		10 754 660	3 320 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 864 057	18 979 221

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

298 966

-90 916

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

657 078

657 138

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

956 044

566 222

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

117 906

-125 429

Förändring av leverantörsskulder

210 857

-159 631

Förändring av kortfristiga skulder

-162 263

200 632

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 122 544

481 794

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-462 724

-462 724

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-462 724

-462 724

Årets kassaflöde

659 820

19 070

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

479 625

460 554

Likvida medel vid årets slut

1 139 445

479 624

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revision.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 134 204 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 526 512	3 358 656
Hyror parkeringsplatser	130 750	97 600
Gemensamhetsel	118 004	222 452
Balkongtillägg	222 264	222 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 369	7 401
Extrautrustning bostäder	27 072	27 072
Avgift andrahandsuthyrning	19 035	2 190
Ersättning övrigt	0	1 172
	4 064 006	3 938 807

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	158 005	200 695
Periodiskt underhåll	2 699	680 624
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	316 008	289 762
Uppvärmningskostnad	522 009	494 837
Vatten- och avloppsavgifter	303 620	227 756
Elavgifter	246 515	222 659
Renhållning	173 114	110 275
Snöröjning	169 930	123 102
Förbrukningsmaterial	1 281	3 184
Fastighetsförsäkringar	87 899	85 338
Kabel-TV	162 053	158 358
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	101 400	101 400
Rengöring vent, brandskydd	9 208	0
	2 253 741	2 697 990

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	65 300	49 600
Sociala avgifter	13 925	9 001
	79 225	58 601

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 260 136	29 260 136
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	510 130	510 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 770 266	29 770 266
Ingående avskrivningar	-11 761 742	-11 104 604
Årets avskrivningar	-657 078	-657 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 418 820	-11 761 742
Mark	137 100	137 100
Utgående värde mark	137 100	137 100
Utgående redovisat värde	17 488 546	18 145 624
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	33 800 000	33 800 000
Bokfört värde byggnader	17 351 446	18 008 524
Bokfört värde mark	137 100	137 100
	17 488 546	18 145 624

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 33 800 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 057 100	20 057 100
	20 057 100	20 057 100

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea (checkkredit limit 1 miljon kronor)	738 216	479 625
Nordea Sparkonto	401 230	0
	1 139 446	479 625

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

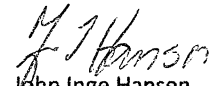
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,04	2025-06-30	2 736 000	2 800 000
Stadshypotek AB	2,73	2026-09-30	326 400	358 400
Stadshypotek AB	3,55	2027-06-30	2 736 000	2 800 000
Stadshypotek AB	4,15	2025-12-01	125 600	158 600
Stadshypotek AB	4,15	2025-12-01	104 708	144 956
Stadshypotek AB	4,15	2025-12-01	2 503 026	2 569 330
Nordea	1,35	2026-09-16	935 790	968 342
Nordea	3,04	2025-09-18	1 800 000	1 800 000
Nordea	4,87	2026-09-16	2 570 250	2 634 750
Länsförsäkringar	1,19	2025-12-31	2 511 810	2 577 930
			16 349 584	16 812 308
Kortfristig del av långfristig skuld			9 974 196	2 589 124

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 171 896 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	19 590	14 880
Sociala avgifter	13 925	8 801
	33 515	23 681

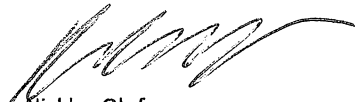
Sundsvall 2025-03-19


John Inge Hansen
Ordförande


Magnus Hagelin
Ledamot


Anita Sandblom
Ledamot


Folke Jonsson
Ledamot


Nicklas Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-20

Ess2 Redovisning & Revision AB


Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Berggrunden
Org.nr. 789200-0824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berggrunden för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berggrunden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

SUNDSVALL den 20 mars 2025

Ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.

Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.