

Bostadsrättsföreningen Bergabad

Org.nr: 769631-9941

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergabad, organisationsnummer 769631-9941, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende för fritidsändamål och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar justerade år 2020

Beskattning

Skatteverket har gjort en bedömning att föreningen är oäkta. Föreningen har överklagar beslutet till förvaltningsrätten.

Styrelse

Ordförande	Torbjörn Bengtsson
Ledamot	Carl Johan Bertil Andersson
Ledamot	Johan Taaning
Ledamot	Ricard Carlsson

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Daniel Andersson
	Crowe Tönnervik Revision

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Svenska Mäklarhuset

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: RÖNNÄNG 1:43 samt RÖNNÄNG 1:562

Fastigheterna har adressen Kyrkvägen 22 471 41 Rönnäng.

Totalyta (m²):

1 656

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	24
2 rok	6
3 rok	8
Summa	38

Totalt antal bostadslägenheter:

38

Lokaler

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
	1

Garage och P-platser

	Antal platser
	28

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-07-02

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte huvudbyggnad	2020	Framsida
Ventilation Huvudbyggnad	2022	
Fasadbyte Grindstugan	2022	
Målning räcken	2022	Röda huset
Yttre målning	2021, 2022, 2023	Pågående arbete

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har fortsatt vara ett utmanande år för föreningen med mycket aktivt arbete för att säkerställa föreningens framtid och trygghet. Vår unga och relativt högt belånade förening har påverkats väldigt mycket av oroligheter, inflation och ränteläget.

Avbetalningar, höga kostnader för uppvärmning och en del ägare som inte riktigt varit i fas med betalningarna har skapat en svår sits med väldigt knapp kassa.

Som vanligt har medlemmarna under året gjort stora och viktiga insatser för att hjälpa till med underhåll och för att hålla kostnaderna på en rimlig nivå.

Under vårens "fixarhelg" lades mycket kraft på att underhålla och bättra den yttre fasaden och trädgårdsytor. Att byta ut trasig panel och andra fasaddelar tillsammans med en fantastisk insats i att måla de stora ytorna som ständigt måste hållas efter.

En grupp lade tid på rengöra gångar och trall för ökad hållbarhet och ett bättre utseende för hela föreningen. Ytterligare en grupp ägnade stor del av tiden åt att rensa och fixa i trädgården så detta ser trevligt och rent ut. Som vanligt är detta mycket trevliga tillställningar och visar på ett engagemang i vår gemensamma förening.

Höstens fixarhelg fokuserade på fortsatt underhåll av utemiljön samt underhåll av taket på hus 400. Genom dessa insatser säkrar vi en bättre ekonomi och kostnadsnivå för att hålla vår förening i fas med de krav som finns.

Tillsammans ger allas bidrag ett stort värde och vi skulle behöva göra mer. Det finns fortfarande många som inte kan delta av olika skäl varför vi bestämt oss för att säkerställa att det finns material och uppgifter till den helg som infaller helgen efter de kommande fixarhelgerna också. På så vi hoppas vi kunna få ännu mer gjort av föreningens medlemmar.

Styrelsens arbete har under året varit väldigt fokuserat på att få kontroll på ekonomin i det läge vi befinner oss i. Mycket tid och kraft har lagts på att säkerställa villkor för lånen hos vår bank och försöka ta förnuftiga beslut kring vilken väg vi skall gå. Vi har under året tvingats till ytterligare en höjning av avgifterna för att möta kostnadsnivån. Detta är så klart olyckligt men nu har föreningen en budget som håller och som över tid i takt med lägre räntor också skall kunna ge utrymme för de lite större underhåll som behövs.

I samtal med Västkustgruppen har vi kommit fram till en plan för hur de skuld som funnits till alla medlemmar skall hanteras och justeras. Denna bygger på en månatlig hantering av så väl redovisning av ersättning för pågående år samt att de under perioden av 3 högsäsonger skall återbetala hela den skuld som finns. Kontinuerlig uppföljning av denna plan har legat i fokus.

Under året har vi också genomfört ett ordinarie medlemsmöte (årsstämma). Denna genomfördes som ett fysiskt möte på plats på pensionatet med möjlighet till digitalt deltagande. De flesta valde digital anslutning.

Medlemsinformation

41 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 41

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 333	2 403	1 566	1 357
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	- 20	329	317
Förening %				
Soliditet ¹ , %	63	63	63	62
Räntekänslighet	8.9	8.9	14	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	94	93	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 406	1 424	940	
Skuldsättning / kvm totalyta	12 469	12 714	13 020	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 469	12 714	13 020	
Energikostnad / kvm	257	207	170	
Sparande / kvm	180	167	378	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 031 350	1 050 000	- 1 791 055	- 20 344	37 269 951
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		150 000	-150 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-129 078	129 078		0
Balanseras i ny räkning			- 20 344	20 344	0
Årets resultat				1 358	1 358
Belopp vid årets utgång	38 031 350	1 070 922	- 1 832 321	1 358	37 271 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 832 321
Årets resultat	1 358
Totalt	- 1 830 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 30 453
Balanseras i ny räkning	- 1 950 510
Totalt	- 1 830 963

Svenska Mäklarhuset

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 332 955	2 402 752
Övriga rörelseintäkter	3	255 531	106 116
Summa rörelseintäkter		2 588 486	2 508 868

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-746 754	-900 781
Administration och förvaltning	5	-340 810	-355 168
Personalkostnader	6	-1 192	-13 107
Avskrivningar		-296 361	-296 361
Summa rörelsekostnader		-1 385 117	-1 565 417

RÖRELSERESULTAT

1 203 369 **943 451**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 855	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-975 708	-963 945
Summa finansiella poster		-970 853	-963 795

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

232 516 **-20 344**

RESULTAT FÖRE SKATT

232 516 **-20 344**

SKATTER

Skatt på grund av ändrad taxering		-231 158	0
Summa skatter		-231 158	0

ÅRETS RESULTAT

1 358 **-20 344**

Svenska Mäklarhuset

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	58 199 260	58 495 617
Summa materiella anläggningstillgångar		58 199 260	58 495 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 199 260	58 495 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		511 806	512 205
Övriga fordringar		527 801	22 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 675	7 499
Summa kortfristiga fordringar		1 236 282	541 928
Kassa och bank			
Kassa och bank		192 368	149 513
Summa kassa och bank		192 368	149 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 650	691 441
SUMMA TILLGÅNGAR		59 627 910	59 187 058

Svenska Mäklarhuset

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		38 031 350	38 031 350
Fond för yttre underhåll		1 070 922	1 050 000
Summa bundet eget kapital		39 102 272	39 081 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 832 321	-1 791 055
Årets resultat		1 358	-20 344
Summa fritt eget kapital		-1 830 963	-1 811 399
SUMMA EGET KAPITAL		37 271 309	37 269 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 545 168	20 547 418
Summa långfristiga skulder		1 545 168	20 547 418
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 104 000	507 000
Leverantörsskulder		532 796	37 109
Skatteskulder		197 276	196 166
Övriga skulder		317 172	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 189	629 414
Summa kortfristiga skulder		20 811 433	1 369 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 627 910	59 187 058

Svenska Mäklarhuset

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 203 369	943 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	296 361	296 361
Summa	1 499 730	1 239 811
Erhållen ränta	4 855	150
Erlagd ränta	-975 708	-963 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	528 877	276 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-694 359	-27 461
Förändring rörelseskulder	844 744	240 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	679 262	488 807
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-405 250	-506 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 250	-506 832
Årets kassaflöde	274 012	-18 025
Likvida medel vid årets början	149 513	167 538
Likvida medel vid årets slut	192 367	149 513

Svenska Mäklarhuset

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme ink innerväggar	100 resp 60
VVS	20
Fasad	30
Fönster	30
El	15
Inre ytskikt och vitvaror	10
Tak	25
Övrigt/ fastighetsinventarier hotell	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Svenska Mäklarhuset

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 044 608	2 073 572
Lokaler	129 072	129 072
	2 173 680	2 202 644
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	0	41 369
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	3 003
Debiterade vatten- och energikostnader	154 800	154 800
Övriga intäkter	3 042	936
	159 275	158 739
Totalt nettoomsättning	2 332 955	2 402 752

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	255 531	106 116
Totalt övriga rörelseintäkter	255 531	106 116

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	296 359	200 215
Vatten och avlopp	128 666	143 246
Sophämtning	25 836	173 572
	450 861	517 033
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	0	6 730
Övriga köpta tjänster	29 900	4 497
	29 900	11 227
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	0	12 000
Övriga driftkostnader		
Försäkring	84 108	69 377
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 840	98 430
Samfällighetskostnader	24 750	0
	207 698	167 807
Reparationer		
Reparationer	27 843	9 830
Underhåll		
Underhåll	30 453	182 884
Totalt operativ drift och underhåll	746 754	900 781

Svenska Mäklarhuset

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Övriga omkostnader	30 769	18 252
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	54 490	56 353
Extra ekonomisk förvaltning	19 789	1 208
	74 279	57 561
Revision		
Revisionsarvode	15 963	10 775
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	57 939	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	82 400	0
Konsultarvode	25 000	0
Bankkostnader	2 239	100
Övriga kostnader	52 221	268 480
	161 860	268 580
Totalt administration och förvaltning	340 810	355 168

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	1 192	13 107
Totalt personalkostnader	1 192	13 107

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	60 440 879	60 440 879
Utgående anskaffningsvärden	60 440 879	60 440 879
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 945 262	- 1 648 901
Omklassificeringar	4	0
Årets avskrivningar	- 296 361	- 296 361
Utgående avskrivningar	-2 241 619	-1 945 262
Utgående redovisat värde	58 199 260	58 495 617
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 250 000	10 250 000
Taxeringsvärde mark	4 172 000	4 172 000
	14 422 000	14 422 000

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	35 100 000
Summa:	24 000 000	35 100 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 885	2025-11-28	4,83 %	19 104 000	19 405 250
Invest Group AB			1 545 168	1 645 168
Summa skulder till kreditinstitut			20 649 168	21 050 418
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 104 000	-507 000
			1 545 168	20 543 418

Svenska Mäklarhuset

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Torbjörn Bengtsson

Carl Johan Bertil Andersson

Johan Taaning

Ricard Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Crowe Tönnervik Revision
Daniel Andersson

Svenska Mäklarhuset

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 69113afb26ca62[...]ffb0296ce5da9

IP: 193.183.xxx.xxx

2025-05-09 09:04:20 UTC



TORBJÖRN BENGTTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 565df0269cfe25[...]ddc0dafd39965

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-05-12 08:33:52 UTC



Carl Ricard Werner Carlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 253ea340842e86[...]bb6aeaa3913ef

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-05-13 14:38:21 UTC



Carl-Johan Taaning

Styrelseledamot

Serienummer: 013fb30c285df6[...]5cad660842f77

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-05-14 09:36:31 UTC



DANIEL ANDERSSON

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Serienummer: 34c3c166ee27f2[...]7e40d642d628c

IP: 194.132.xxx.xxx

2025-05-15 19:45:03 UTC



Svenska Mäklarhuset

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.