

Styrelsen för Brf Bergsvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilket är föreningens 27:e verksamhetsår. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-21.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-06-22 den färdigställda fastigheten Barrskogen 13 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar + ateljévåning med totalt 12 bostadsrätter. Fastigheten ägs i sin helhet av föreningen och tomtmarken har en areal på 2428 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Moderna försäkringar.

Den totala boytan, BOA, är c:a 1.366 kvm. Den totala ytan, BTA, uppgår till 1.756 kvm. Lägenhetsfördelning : 8 st 4 rum och kök samt 4 st 5 rum och kök. Till varje lägenhet finns även ett förråd, en garageplats och en elladdbox.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 20 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll i fastigheten. Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som i huvudsak sträcker sig fram till 2034. Det löpande fastighetsunderhåll som behövs genomföras planeras i budgeten för kommande år. F n sköts den tekniska förvaltningen av styrelsen.

Fastighetslån

Föreningens samtliga fastighetslån är placerade i Nordea.

	Ursprungligt lånebelopp	Bundet till	Lånebelopp 2024-12-31	Räntesats 2024-12-31
Lån 1	3 950 000	2027-10-01	3 000 000	2,74%
Lån 2	3 950 000	2026-03-18	3 500 000	2,39%
Lån 3	3 940 000	2025-01-27	3 350 000	3,01% Rörligt, bundet 3 mån
SUMMA	11 840 000		9 850 000	

Under 2024 har vi inte amorterat något på våra lån.

Räntekänsligheten uttryckt som totala lån dividerat med årsavgifterna för 2024 ger 9,5. Detta innebär att en ökning av räntan med en procentenhet motsvarar en avgiftshöjning med 9,5 %, allt annat lika.

Årsavgifter

Årsavgifterna, vilka inkluderar garageplats och abonnemang för TV och bredband, höjdes 2023-01-01 med 11% och med ytterligare 14% fr.o.m. 2024-01-01. Dessförinnan hade de varit oförändrade sedan 2016. Vi planerar f.n. ingen avgiftsförändring för 2025.

Verksamheten i sammanfattning för 2024

Resultatet för 2024 är en vinst på 10 tkr vilket i första hand beror på att vi tvingats öka årsavgifterna med drygt 14% samtidigt som räntekostnadsnettot är väsentligt högre än för 2023 och kostnaderna för underhåll varit normala. Värmekostnaderna för fjärrvärme för 2024 har ökat med drygt 10% till 207 tkr, i huvudsak beroende på Stockholms Energis ökade taxor. Under 2024 har vi målat om hissörrarna och metallpartierna runt omkring dessa på samtliga plan i båda husen. Kostnaden uppgick till 53 tkr. Ovan finns en redogörelse för lånesituationen. Styrelsen kommer att fortsätta att noga följa ränteutvecklingen.

Den årliga fixardagen i november, då vi i huvudsak krattade löv, fungerade utmärkt.

Historisk utveckling, flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2020
Nettoomsättning, tkr	1 034	916	818	817
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	39	-101	100
Eget kapital, tkr	23 292	23 282	23 243	23 343
Soliditet, %	69,7	69,6	69,8	69,6
Skuldsättning per kvm BTA, kr	5 609	5 609	5 609	5 694
Årsavgift(inkl. garageplats) upplåten med bostadsrätt/kvm BTA,kr	589	516	464	464
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter, %	100	96,6	97,4	97,4
Energikostnad/kvm totalyta BTA, kr	167,3	152,5	147	114,6
Räntekänslighet Ränteökning 1% ger avgiftshöjning x %.	9,5	10,9	12,1	12,1
Sparande per kvm BTA upplåten med bostadsrätt, kr	71	49	125	106

Övrigt

Zork Accounting AB har uppdraget som föreningens ekonomiska förvaltare sedan 2016-10-12. Samarbetet med den ekonomiska förvaltaren fungerar mycket bra.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. En garageplats hyrs f.n. ut av föreningen till en extern hyresgäst.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dan Zenkert Ordförande, Joakim Bågedal, Kurt Gezelius, Linda Kjell

Styrelsen har under året hållit 9 (10) st protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte.

Något arvode har inte utgått till styrelsen.

Revisor

Peder Blomberg

Valberedning

Thomas Thomsson och Birger Tellmann.

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	591 314
Årets resultat	9 648
	<u>600 962</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-50 000
lanspråktagande av fonden för löpande underhåll	50 000
I ny räkning överföres	<u>600 962</u>
	600 962

Kassaflödesanalys indirekt metod

	2024	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	9 648	39 153	-100 709
Avskrivningar	46 512	46 512	35 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 160	85 665	-65 520
Ökning av rörelsefordringar	-14 530	-32 919	-768
Ökning av rörelseskulder	1 336	53 735	-35 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 966	106 481	-101 776
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-150 925
Årets kassaflöde	42 966	106 481	-252 701
Likvida medel vid årets början	418 118	311 637	564 338
Likvida medel vid årets slut	461 084	418 118	311 637

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2024	2023
Intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 033 510	906 757
Övriga ersättningar		0	9 053
Summa rörelseintäkter		<u>1 033 510</u>	<u>915 810</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-613 346	-547 219
Fastighetsadministration	2	-31 305	-36 054
Avskrivningar anläggningstillgångar	3,4	-46 512	-46 512
Summa rörelsekostnader		<u>-691 163</u>	<u>-629 785</u>
Rörelseresultat		342 347	286 025
Ränteintäkter		7 477	1 352
Räntekostnader		-340 176	-248 224
Årets resultat		9 648	39 153

BALANSRÄKNING

NOT 2024-12-31 2023-12-31

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	32 767 250	32 798 666
Laddboxar	4	116 960	132 056
Summa anläggningstillgångar		32 884 210	32 930 722

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader		80 405	65 875
Kassa och bank		461 084	418 118
Summa omsättningstillgångar		541 489	483 993

SUMMA TILLGÅNGAR

33 425 699 33 414 715

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		22 360 000	22 360 000
Yttre reparationsfond		330 878	330 878
Summa bundet eget kapital		22 690 878	22 690 878

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		591 314	552 161
Årets resultat		9 648	39 153
Summa fritt eget kapital		600 962	591 314

Summa eget kapital

23 291 840 23 282 192

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	9 850 000	9 850 000
Summa långfristiga skulder		9 850 000	9 850 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		68 416	76 478
Skatteskulder		49 810	48 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	165 633	157 569
Summa kortfristiga skulder		283 859	282 523

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 425 699 33 414 715

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag, (K2). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för erhållna statliga bidrag och ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod, varvid byggnaderna skrivs av med 0,10% per år och laddboxarna med 10% per år.

Fordringar har värderats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har inte haft några anställda. Inga styrelsearvoden har utgått.

Föreningen beskattas med en kommunal fastighetsavgift på 1 519 (1 519) kr per lägenhet och år. Till detta kommer en statlig fastighetsskatt med totalt 5 590 kronor per år.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd skall reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Uppllysning till enskilda poster

	2024	2023
Not 1 Driftskostnader		
El	48 078	48 079
Uppvärmning	207 523	188 784
Vatten och avlopp	38 227	30 944
Sophämtning	18 437	18 133
Städning	32 500	32 250
Kabel-TV och bredband	46 272	49 307
Hissar	30 078	39 599
Trädgård	36 499	36 489
Reparationer och underhåll	79 249	32 655
Fastighets- och ansvarsförsäkring	51 331	46 321
Fastighetsavgift/-skatt	25 152	24 658
	613 346	547 219

Not 2 Fastighetsadministration		
Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvode	0	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	23 517	27 485
Serviceavgift	4 190	4 190
Övriga administrationskostnader	3 598	4 379
	31 305	36 054

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående och utgående anskaffningsvärde	34 150 000	34 150 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 351 334	-1 319 918
Årets avskrivning	-31 416	-31 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 382 750	-1 351 334
Bokfört värde	32 767 250	32 798 666

Av det bokförda värdet utgör 30 098 082 byggnaderna och 2 732 000 marken.
Byggnadernas anskaffningsvärden skrivs årligen av med 0,1%.

Not 4 Laddboxar

Anskaffningsvärde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	296 925	296 925
Statligt bidrag från Naturvårdsverket för elfordon	-146 000	-146 000
Utgående anskaffningsvärde efter bidrag	150 925	150 925
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 869	-3 773
Årets avskrivning	-15 096	-15 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 965	-18 869
Bokfört värde	116 960	132 056

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 360 000	330 878	-100 708
Disposition av föregående års resultat			100 708
Årets resultat			39 153
Belopp vid årets utgång	22 360 000	330 878	39 153

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Föreningens skulder framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna omkostnader	56 759	53 188
Upplupna räntekostnader	22 281	19 357
Förutbetalda årsavgifter	86 593	85 024
	165 633	157 569

Not 8 Ställda panter och eventalförpliktelser

Föreningen har ställt fastighetsinteckningar med 14 053 000
Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Lidingö 2025-02-04



Dan Zenkert, ordförande



Joakim Bågedal

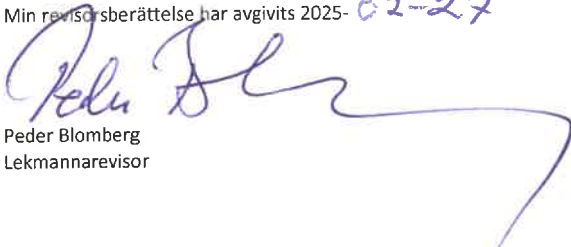


Kurt Gezelius



Linda Kjell

Min revisorsberättelse har avgivits 2025-02-27



Peder Blomberg
Lekmannarevisor

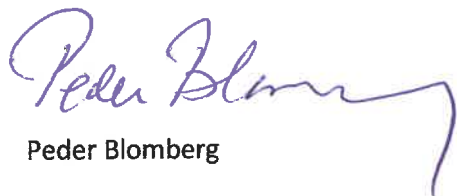
REVISIONSBERÄTTELSE 2024

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSVÄGEN

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsåret 2024, samt upprättade styrelseprotokoll för att få en bild av förvaltningen och genomförda beslut. Granskningen har genomförts för att jag med god säkerhet ska kunna försäkra mig om att verksamheten bedrivits i enlighet med gjorda stämmobeslut och att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Överlag indikerar nyckeltalen att ekonomin är god i föreningen. Resultatet ger ett litet överskott på 10 tkr. Som framgår av förvaltningsberättelsen utgör räntekostnader tillsammans med värme tunga utgiftsposter, vilka båda ökat jämfört med föregående år. Styrelsen har beslutat att binda ett av lånen för att få en bättre kostnadskontroll vilket innebär att endast ett av lånen är rörligt. Budgeten för 2025 räknar med ett överskott på ca 40 tkr utan avgiftshöjningar. Behovet av sådana kan eventuellt uppstå längre fram under året. Resultatnivåerna är inte tillräckligt stora för att i nuläget medge amorteringar av lånen. Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- ❖ Att resultat- och balansräkningen fastställs
- ❖ Att resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- ❖ Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lidingö den 2025-02-27



Peder Blomberg

Lekmannarevisor