



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergshamra Gård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 22

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fröt 9	2002	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (S&P Insurance Consulting AB).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 17 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 107 bostadsrätter om totalt 9 192 kvm och 1 lokal om 439 kvm. Byggnadernas totalyta är 9631 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Thorsson	Ordförande
Petra Ulmanen	Kassör
Johanna Reveman	Fastighet
Krister König	Utomhusmiljö
Marcus Ahlin	Ekonomi
Nina Beckman	Information
Isa Gustafsson	Suppleant
Thomas Aldheimer	Suppleant

Valberedning

Tobias Östberg
Anna James

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna

Revisorer

Börje Krafft Auttkoriserad revisor Add & Subtract AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	● Underhåll avloppsstammar Byte - Belysn armaturer i stolpar
2023-2024	● Byte papp på 6 förrådstak (R1+R2)
2023	● Takunderhåll (R4, R10, Villa) Byte avloppsrör, förråd PV 11 Renovering av redskapsbod i stora parken Löpande byte av takfläktar Rensning dagvattenbrunnar Lagning trasig fasadputs
2022	● Omläggning av tak R2, R5, R6, R12 Snörasskydd (R1, R3, R11) Spolning tak - R7-9, R13-16 Renovering staket mellan uteplatserna etapp 2 Kittning av förskolans fönster
2021-2022	● Löpande byte av takfläktar - Pågående arbete över flera år.
2021	● Installation av hjärtstartare Lagat fasad PV13 - Lagades i samband med tätskiktarbetet Rensning markbrunnen lekplatsen, PV91 Rensning och injustering luftkanaler Renovering staket mellan uteplatserna - Renovering av 10 staket genomförd. Ytterligare staket kommer att renoveras under 2022. Takomläggning R1

- Gräsytan återställdes och kompletterades med rabatter och gångvägar. Det återstår att åtgärda vattenintrång i två nödutgångsbrunnar, som kommer att göras under våren 2022.
- 2020-2022** ● Radonmätning lägenheterna - Första mätningen pågick under vintermånaderna 20/21. Eftersom några mätningar låg över gränsvärdet, har några åtgärder utförts genom Radea AB. Nästa mätningen pågår under vintern 21/22
- 2020** ● Rensa dagvattenbrunnar
Laddstolpar - Installation av 16 laddstolpar för laddning av elbil och motorvärmare
OVK förskolan
Fläkt förskolan
Radonmätning förskolan
- 2019** ● Installation av solpaneler på hus R3 och R11
OVK
Spolning avloppsstammar
Omläggning av samtliga tak på hus R3 och R11.
Helrenovering, tvättstugor - Renovering av tak, väggar och golv. Ca 40 kvm/tvättstuga (3 st)
Ventilation Förskola
- 2018** ● Renovering av balkong PV 3
Renovering av vissa tak
Renovering av ventilation i hyreslokalen
- 2017** ● Kontroll av lägenhetsventilerna för värme och vatten
Upprustning efter behov i hyresrätter - Renovering av kök i hyresrätter påbörjad
OVK Förskola
- 2016-2017** ● Utbyte av radiatorventiler - Sista kontroll februari 2017
- 2016** ● Kontroll av gemensamma ventiler för vatten och värme
Oljning av trappor utomhus
- 2015** ● Takpapp ovanför soprum och lokalen åtgärdat
Lekparken renoverad
Målning av fasader (trä)
Utomhusbelysning
Målning av fönsterbleck och takplåtar
- 2014** ● Dränering utmed hus 31 för att ta hand om regnvatten från taket
Omdragning rör i undercentralen - Bortkoppling från Fröet 2s tryckstegringspump och installation av eget vattenabonnemang för vår förening
Diverse markarbeten på asfalt och justering av brunnar
Markarbeten (gräsmatta och marksten) i parken
Utvändig målning av fönster på Pipers väg 3
Åtgärder ventilation tvättstugorna
Spolning av avloppsstammar
Nya lekställningar i parken

- 2013-2014** ● Radonmätning godkänd i samtliga lägenheter - Mätning av resterande lägenheter samt åtgärd
- 2013** ● Installation av mätare för värmeförbrukning till PV3
- 2012-2014** ● OVK radhusen
- 2012-2013** ● Nya miljövänliga och energisnåla lampor till gatubelysningen
- 2012** ● Renovering av badrum (5st) i de tre hyreslägenheterna
OVK i förskolan och Pipers väg 3
Sotning
Nya låsbara termostater i soprum, förråd och tvättstugor
Nya källarförråd 22st
- 2011-2014** ● Byte av flera takfläktar
- 2011** ● Rengöring av tak (borttagning av mossor)
Renovering av tak till entré PV3
Byte av takhuvar
- 2009-2010** ● Radonmätningar - I 3 lägenheter gjordes nya mätningar under vintern 2013-2014
- 2005-2006** ● Målning av fasader och trapphus
- 2004** ● Putsning av fasad

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering norrgavel entré R5 (förskolan)
Besiktning tak etapp 1 och 2 (R1, R2, R5, R6, R12)
Utvändig renovering fönster villa
Värmestamventiler
Byte belysning, armaturer inomhus gemensamma utrymmen, lysrör
OVK och injustering av luftkanaler lgh
Elkontroll - samtliga elcentraler (ej medlemmars)
Byte takpapp på förskola, 2 trapphus R5
Målning/oljning staket i området
OVK förskolan
- 2025-2030** ● Underhåll flerrörskulvert + VA
- 2026** ● Takplåt + fönsterbläck - Målning Vitt
Asfaltering av gårdsytor
Målning och oljning av trapporna på husgavlarna
Renov tak och byta takskydd etapp 3 (R4, R10, villa)
Tvättstugeutrustn - Byte
Renov trappor på gavlar
Staket etapp 3 vitmåla baksida mellan lgh (originalstaketen)

- 2027** ● Besiktning tak etapp 3 (R4, R10, villa)
Renov tak och byta takskydd etapp 4 (R9, R15, R16, T1)
Byte av brandvarnare - Gemensamma utrymmen
- 2029** ● Renov tak etapp 5 (R7, R8, R13, R14)
Revidering av underhållsplanen
Besiktning tak etapp 4 (R9, R15, R16, T1)
Genomför energideklaration vart 10 år.
Underhåll Solpaneler
- 2030** ● Ommålning av träfasad
Elkontroll - samtliga elstationer (ej medlemmars)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Driftia
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
TV och fibernät	Tele 2
Skadedjur, förebyggande åtgärder	Anticimex
Sophantering	Prezero Recycling AB
Vatten	Solna Vatten
Vinterunderhåll	Danderys Markentreprenad AB
Trädgårdsunderhåll	Britt Andersson
Vicevärd	Thomas Goder
Vatten och Undercentral/Värme	Fröet 2

Övrig verksamhetsinformation

Vid kommande ordinarie föreningsstämma avgår följande personer:

Johanna Reveman, Krister König, Nina Beckman, Eva Thorsson, Marcus Ahlin, Thomas Aldheimer samt Isa Gustafzon.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen tog beslut om att höja månadsavgiften med 5 % från 1 januari 2024. Den höjning som var planerad till juni 2024 uteblev dock, då räntor och inflation hade börjat falla.

Föreningens lån omförhandlades och låneinstitut byttes från Swedbank till Handelsbanken, vilket gjorde att föreningen kunde få bättre villkor. Det är fem lån med bindningstiderna 1, 2, 3, 4 samt 5 år. De uppgår till sammanlagt 46.549.904 kr per 31 december 2024.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade under 2024 avtal för tjänsten som vicevärd med en av medlemmarna i föreningen, Thomas Goder.

I och med att föreningen nu har egen vicevärd, som hanterar löpande underhållsärenden för medlemmarna, har den tekniska specifikationen i avtalet med föreningens driftsförvaltare Driftia omförhandlats, eftersom den tjänsten inte längre behöver tillhandahållas av Driftia.

Omförhandling av avtal med grannföreningen Fröet 2 gällande underhållskostnader av Carl Malmstens väg pågår.

Övriga uppgifter

2024 inleddes med åtgärder kring den läcka på värmesystemet som upptäcktes i juldagarna. Grävarbete och byte av den trasiga delen av värmesystemet utfördes. Återställandet av markytan försenades p g a en kabelskada som uppstod vid grävarbetet och först behövde åtgärdas. Markytan återställd under våren.

Ett antal lyktstolpar renoverades och fick nya LED-armaturer.

Under året färdigställdes installationen av 16 laddstolpar på den övre parkeringen, enligt stämmobeslut. Sammanlagt uppgick kostnaden till cirka 510 000 kr. Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket för denna, vilket beräknas ge dryga 100 000 kr. Merkostnaden utöver parkering för boende som även hyr laddplats är 250 kr per månad. Vid fullt utnyttjande betalas därför investeringen av efter cirka 10 år, varefter den genererar en merintäkt. Idag har hälften av föreningens parkeringsplatser möjlighet för laddning av bilar, vilket för närvarande är fler än som hyr dessa.

Vi har anställt en vicevärd efter två år utan sådan. Det innebär att många problem i både allmänna utrymmen och hos boende kan avhjälpas snabbare och utan kontakt med Driftia.

Under hösten 2024 genomfördes underhållsarbete av avloppsstammarna (s k vattenskraning) i form av rengöring och inspektion i hela fastighetens avloppssystem. Detta gjordes av Avloppsteknik Sverige AB. Denna åtgärd rensar stammarna grundligt och beräknas förlänga stammarnas livslängd med cirka 20 år. I vårt fall innebär det att eventuell stamrenovering borde kunna skjutas upp till mitten av 40-talet. Utvärderingen av Avloppsteknik visade att våra stammar generellt är i gott skick. Dock framkom det att i några lägenheter behövdes extra åtgärder för att rensa avloppsrören p g a att tidigare renoveringar inte gjorts fackmannamässigt (t ex att byggmaterial då spolats ut i avloppet, och som nu fastnade och orsakade stopp). I och med denna insats borde behovet av framtida höjningar av månadsavgifterna p g a ett stambyte, som annars skulle ha behövts, kunna undvikas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 023 731	8 595 099	8 139 717	7 694 185
Resultat efter fin. poster	1 248 922	3 168 604	-2 970 678	-2 193 481
Soliditet (%)	66	65	62	63
Yttre fond	3 247 378	696 150	696 150	2 603 095
Taxeringsvärde	232 050 000	232 050 000	232 050 000	202 365 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	762	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	77,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 064	5 213	5 539	5 696
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 833	4 975	5 151	5 287
Sparande per kvm totalyta, kr	344	471	277	361
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	32	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	140	121	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	21	19	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	188	172	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	6,32	6,84	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	84 547 413	-	-	84 547 413
Upplåtelseavgifter	2 137 097	-	-	2 137 097
Fond, yttre underhåll	696 150	-144 922	2 696 150	3 247 378
Balanserat resultat	-644 512	3 313 526	-2 696 150	-27 136
Årets resultat	3 168 604	-3 168 604	1 248 922	1 248 922
Eget kapital	89 904 752	0	1 248 922	91 153 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	669 014
Årets resultat	1 248 922
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-696 150
Totalt	1 221 786
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	874 118
Balanseras i ny räkning	2 095 904

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 023 731	8 595 099
Övriga rörelseintäkter	3	211 736	483 683
Summa rörelseintäkter		9 235 467	9 078 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 840 561	-3 468 737
Övriga externa kostnader	9	-370 934	-256 547
Personalkostnader	10	-346 927	-67 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 187 475	-1 224 826
Summa rörelsekostnader		-6 745 898	-5 017 248
RÖRELSERESULTAT		2 489 570	4 061 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		238 087	108 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 478 734	-1 001 807
Summa finansiella poster		-1 240 647	-892 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 248 922	3 168 604
ÅRETS RESULTAT		1 248 922	3 168 604

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	129 778 993	130 966 469
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	507 451	293 913
Summa materiella anläggningstillgångar		130 286 444	131 260 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 291 444	131 265 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		656	69 893
Övriga fordringar	16	1 972 930	1 820 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	156 973	52
Summa kortfristiga fordringar		2 130 559	1 890 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 577 016	6 117 863
Summa kassa och bank		6 577 016	6 117 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 707 575	8 008 411
SUMMA TILLGÅNGAR		138 999 019	139 273 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 684 510	86 684 510
Fond för yttre underhåll		3 247 378	696 150
Summa bundet eget kapital		89 931 888	87 380 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 136	-644 512
Årets resultat		1 248 922	3 168 604
Summa fritt eget kapital		1 221 786	2 524 092
SUMMA EGET KAPITAL		91 153 674	89 904 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	40 000 000	0
Summa långfristiga skulder		40 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 549 904	47 914 770
Leverantörsskulder		76 905	412 585
Skatteskulder		39 787	26 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 178 749	1 014 827
Summa kortfristiga skulder		7 845 345	49 369 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 999 019	139 273 793

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 489 570	4 061 534
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 187 475	1 224 826
	3 677 045	5 286 360
Erhållen ränta	238 087	108 877
Erlagd ränta	-1 536 864	-956 927
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 378 268	4 438 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 790	151 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 700	-159 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 178 777	4 429 771
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-213 538	-293 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213 538	-293 913
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 364 866	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 364 866	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	600 373	1 135 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 810 074	6 674 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 410 448	7 810 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergshamra Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 353 840	7 003 308
Hysesintäkter bostäder	322 273	308 085
Hysesintäkter p-plats	368 513	372 026
Hysesintäkter förråd	28 140	14 100
Hyror barnstuga	836 148	784 988
Bredband	8 100	8 100
Vatten	9 648	9 059
Elintäkter laddstolpe moms	28 982	13 677
Intäkter solel, moms	3 437	0
Gemensamhetslokal	0	7 020
Nycklar/lås vidarefakturerings	350	0
Övernattnings-/gästlägenhet	32 800	43 600
Dröjsmålsränta	0	429
Pantsättningsavgift	6 876	15 057
Överlåtelseavgift	11 464	15 651
Administrativ avgift	1 700	0
Andrahandsuthyrning	11 460	0
Öres- och kronutjämnings	0	-1
Summa	9 023 731	8 595 099

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	53 792
Övriga intäkter	86 181	13 898
Försäkringsersättning	125 555	415 993
Summa	211 736	483 683

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	123 309	129 664
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 124	37 342
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 800	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 278	6 800
Städning enligt avtal	0	1 038
Besiktningar	15 746	0
Brandskydd	2 414	179
Myndighetstillsyn	0	2 520
Gårdkostnader	31 650	21 222
Gemensamma utrymmen	0	16 530
Snöröjning/sandning	132 201	262 442
Serviceavtal	4 932	35 475
Förbrukningsmaterial	8 926	14 385
Summa	331 380	527 597

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 333	0
Hyseslägenheter	4 863	613
Bostadsrättslägenheter	1 375	0
Förskola	0	2 700
Tvättstuga	13 134	6 250
Trapphus/port/entr	0	3 140
Sophantering/återvinning	638	0
Dörrar och lås/porttele	7 545	10 399
VVS	67 339	9 029
Värmeanläggning/undercentral	126 648	0
Ventilation	69 257	10 094
Elinstallationer	51 048	9 633
Tak	2 569	0
Mark/gård/utemiljö	55 799	0
Garage/parkering	6 556	0
Vattenskada	132 786	0
Skador/klotter/skadegörelse	60 248	54 865
Summa	607 138	106 723

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	7 355
Gemensamma utrymmen	0	18 949
VVS	823 943	31 975
Ventilation	0	8 113
Elinstallationer	0	11 775
Tak	50 175	66 755
Summa	874 118	144 922

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	281 584	256 739
Uppvärmning	1 634 599	1 347 588
Vatten	299 068	202 466
Sophämtning/renhållning	228 453	199 180
Grovsopor	22 481	4 101
Summa	2 466 185	2 010 074

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	181 976	250 427
Bredband	145 545	189 364
Fastighetsskatt	234 220	229 710
Korr. fastighetsskatt	0	9 921
Summa	561 741	679 422

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 265	1 607
Tele- och datakommunikation	7 321	7 284
Juridiska åtgärder	40 924	66 226
Inkassokostnader	1 561	2 074
Revisionsarvoden extern revisor	31 563	30 613
Styrelseomkostnader	3 749	11 365
Fritids och trivselkostnader	15 875	21 711
Föreningskostnader	709	1 779
Förvaltningsarvode enl avtal	145 766	139 818
Överlåtelsekostnad	16 048	16 541
Pantsättningskostnad	15 480	18 913
Administration	6 648	17 338
Konsultkostnader	84 024	-87 289
Bostadsrätterna Sverige	0	8 150
Föreningsavgifter	0	417
Summa	370 934	256 547

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	217 861	92 315
Löner till kollektivanst	55 000	0
Arbetsgivaravgifter	74 066	-25 177
Summa	346 927	67 138

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 478 734	1 001 807
Summa	1 478 734	1 001 807

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 869 550	151 869 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 869 550	151 869 550
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 903 081	-19 678 255
Årets avskrivning	-1 187 475	-1 224 826
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 090 557	-20 903 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 778 993	130 966 469
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 375 160</i>	<i>39 375 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 934 000	128 934 000
Taxeringsvärde mark	103 116 000	103 116 000
Summa	232 050 000	232 050 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	622 171	622 171
Utgående anskaffningsvärde	622 171	622 171
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-622 171	-622 171
Utgående avskrivning	-622 171	-622 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT LADDSTOLPAR	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	293 913	0
Anskaffningar under året	213 538	293 913
Färdigställt under året	507 451	0
Vid årets slut	507 451	293 913

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR		
	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	139 498	128 392
Transaktionskonto	774 437	1 151 775
Borgo räntekonto	1 058 995	540 436
Summa	1 972 930	1 820 604

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 237	52
Förutbet försäkr premier	90 990	0
Förutbet bredband	49 191	0
Upplupna intäkter	3 555	0
Summa	156 973	52

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31		
			Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,55 %		5 719 270
Swedbank	2024-01-25	0,47 %		11 800 000
Swedbank	2024-03-28	4,33 %		6 250 000
Swedbank	2024-08-23	0,39 %		12 845 500
Swedbank	2024-03-28	4,33 %		11 300 000
Handelsbanken	2025-09-01	2,83 %	6 549 904	
Handelsbanken	2026-09-01	2,50 %	10 000 000	
Handelsbanken	2027-09-01	2,46 %	10 000 000	
Handelsbanken	2028-09-01	2,46 %	10 000 000	
Handelsbanken	2029-09-01	2,53 %	10 000 000	
Summa			46 549 904	47 914 770
Varav kortfristig del			6 549 904	47 914 770

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 190 984 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 188	69 415
Uppl kostn el	30 914	0
Uppl kostnad Värme	195 989	0
Uppl kostn räntor	0	58 130
Uppl kostn vatten	3 844	0
Uppl kostnad arvoden	35 694	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 215	0
Förutbet hyror/avgifter	892 905	887 282
Summa	1 178 749	1 014 827

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	87 905 000	87 905 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kvarvarande åtgärder till följd av den inspektion och det underhåll av avloppsstammarna som gjordes hösten 2024, samt påföljande problem som uppstod p g a tidigare ej fackmannamässigt utförda renoveringar, vidtogs i januari 2025. OVK genomfördes i föreningens lägenheter samt i förskolan under februari 2025.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergshamra Gård, org.nr 769608-0683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergshamra Gård för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergshamra Gård för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 13:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 09:23

DOCUMENT ID:

SJ--qn70C1g

ENVELOPE ID:

Hyg-c27CCJL-SJ--qn70C1g

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Bergshamra Ga?rd.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	 Signed	17.04.2025 13:37	eID	Swedish BankID
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	17.04.2025 13:37	Low	IP: 217.115.53.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed