



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Berget i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Berget i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2390 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:320	1971-01-01	1969 och 2022
Ribby 2:321	1971-01-01	1969

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 524
76	garageplatser	0
157	p-platser	0
27	extra förråd	0
14	mc-platser	0
1	lokal	328
Totalt 562 objekt		20 852

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 94 st 2 rok, 153 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Christine Sköld	Ordförande	2023-08-31	
Kerstin Karlsson	Ledamot	2009-06-21	2024-08-12
Kent Hast	Ledamot	2012-05-09	
Marie Wahlén	Ledamot	2016-09-26	2024-03-20
Peter Lydahl	Ledamot	2012-05-09	2024-05-05
Rebecca Sahlén	Ledamot	2023-08-31	2025-02-10
Monika Zelei	Ledamot	2024-06-06	
Karoline Karlsson	Ledamot	2022-04-29	
Madelene Werna	Ledamot	2024-03-20	
Sandra Kristina Johansson	Ledamot	2024-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sandra Johansson, Monika Zelei samt Karoline Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Christine Sköld, Kent Hast, Monika Zelei och Karoline Karlsson.

Revisorer har varit: Jenny Qviström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Nordenbrink (sammanställande), Jessica Hellbom samt Bengt Rurling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman närvarade 54 röstberättigade medlemmar varav 8 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit höjts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.

Planerat underhåll/investeringar föreningen utfört under året

Radonmätning D-huset

Samtliga fel på lekplatser som upptäckts i samband med lekplatsbesiktning har åtgärdats.

Föreningen har några pågående underhållsprojekt

Som beräknas vara klart år 2025

Byte takpapp, stuprör samt hängrännor på alla hus. Har gjorts på 7 hus

Injustering VVC

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Sanering PCB-fogar
2013	Asfaltering samtliga gårdar och gångvägar
2016	Renovering föreningslokal, övernattningsrum samt styrelselokal
2017-2018	Stambyte
2018	Byte trapphusbelysning
2021	Renovering garagetak (2 st.)
2022	Renovering rökgasluckor
2022	Takbyte hus A-C samt tvättstuga
2023	D-huset - fasad och trapphusmålning, byte av fönster, fönsterdörrar, stuprör, hängrännor samt tak
2024	Takbyte G-K huset
2024-2025	Kulvertbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Injustering VVC
2025	Takbyte E-F huset
2026	Byte motorvärmarrutttag övre samt nedre parkeringsdäck. Byte el-kablage till dito.
2027	Byte nätstängsel tennis-/fotbollplan. Byte tvättmaskiner, tumlare, torkskåp samt el-manglar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 362 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 364.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	273	325	370	-238
Skuldsättning, kr/kvm	7 420	7 211	7 216	7 381	7 548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 539	7 097	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	306	264	208	208	200
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	961	885	885	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 038	952	912	919
Nettoomsättning, tkr	21 826	20 768	20 745	19 911	20 038
Resultat efter finansiella poster, tkr	-867	-2 667	1 397	2 499	16 086
Soliditet, %	20	21	22	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, samt ökade kostnader för räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 303 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% from 1 januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 521 000	0	0	1 521 000
Upplåtelseavgifter, kr	41 750	0	0	41 750
Underhållsfond, kr	9 211 868	0	-295 190	8 916 678
S:a bundet eget kapital, kr	10 774 618	0	-295 190	10 479 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 705 242	-2 666 934	295 190	30 333 499
Årets resultat, kr	-2 666 934	2 666 934	-866 993	-866 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 038 308	0	-571 803	29 466 506
S:a eget kapital, kr	40 812 926	0	-866 993	39 945 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 871 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 166 190 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	30 038 309
Årets resultat, kr	-866 993
Reservation till underhållsfond, kr	-871 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 166 190
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 466 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	29 466 506
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	21 825 682	20 768 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 600	526 408
Summa Rörelseintäkter		21 907 282	21 294 617

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 589 993	-14 304 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-580 979	-564 678
Personalkostnader	Not 6	-463 296	-399 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 345 983	-4 458 141
Övriga rörelsekostnader		0	-1 169 270
Summa Rörelsekostnader		-17 980 252	-20 895 971

Rörelseresultat**3 927 030** **398 646****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 103	120 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 818 125	-3 185 640
Summa Finansiella poster		-4 794 023	-3 065 580

Resultat efter finansiella poster**-866 993** **-2 666 934****Resultat före skatt****-866 993** **-2 666 934****Årets resultat****-866 993** **-2 666 934**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	176 396 310	180 742 294
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	21 859 078	9 878 923
Summa Materiella anläggningstillgångar		198 255 388	190 621 217

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

198 255 888 **190 621 717**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 877	3 192
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 569 590	3 472 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	888 745	479 788
Summa Kortfristiga fordringar		2 495 212	3 955 744

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 036 299
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 036 299

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	534 936	513 614
Summa Kassa och bank		534 936	513 614

Summa Omsättningstillgångar

3 030 148 **7 505 657**

Summa Tillgångar

201 286 036 **198 127 374**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 562 750	1 562 750
Fond för yttre underhåll	8 916 678	9 211 868
Summa Bundet eget kapital	10 479 428	10 774 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	30 333 498	32 705 242
Årets resultat	-866 993	-2 666 934
Summa Fritt eget kapital	29 466 506	30 038 308

Summa Eget kapital

39 945 934 **40 812 926**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	124 791 466	118 003 966
Summa Långfristiga skulder		124 791 466	118 003 966

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 937 500	29 987 500
Leverantörsskulder		1 624 357	4 151 927
Skatteskulder		68 791	59 755
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 834 288	1 752 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 083 699	3 359 277
Summa Kortfristiga skulder		36 548 636	39 310 481

Summa Skulder

161 340 102 **157 314 447**

Summa Eget kapital och skulder

201 286 036 **198 127 374**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 927 030 398 646

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 345 983 4 458 141

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 345 983 4 458 141

Erhållen ränta 42 436 101 727

Erlagd ränta -4 683 983 -3 016 019

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 631 465 1 942 495

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -460 878 378 970

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 845 987 4 167 201

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-3 306 865 4 546 171

Kassaflöde från den löpande verksamheten

324 601 6 488 666

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -11 980 154 -5 049 742

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-11 980 154 -5 049 742

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 6 737 500 -3 425 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

6 737 500 -3 425 000

Årets kassaflöde

-4 918 054 -1 986 076

Likvida medel vid årets början **7 022 326 9 008 401**

Likvida medel vid årets slut **2 104 272 7 022 326**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9.641.595kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 027 796	19 074 048
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning el	816 304	656 518
	Hyror garage och parkeringsplatser	893 000	894 000
	Hyror övrigt	54 550	53 539
	Övriga primära intäkter	203 527	280 784
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 995 177	20 958 888
	Avgiftsbortfall	-240	-39 800
	Hysesbortfall	-22 913	-4 537
	Avsatt till inre fond	-146 342	-146 342
	<i>Summa</i>	-169 495	-190 679
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 825 682	20 768 209
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	81 600	0
	Övriga sekundära intäkter	0	526 408
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	81 600	526 408
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 817 768	-2 412 533
	Snö och halk-bekämpning	-344 983	-513 539
	Reparationer	-753 465	-1 032 982
	Planerat underhåll	-1 166 190	-2 652 295
	Försäkringsskador	-27 424	-4 636
	El	-1 465 033	-1 327 832
	Uppvärmning	-3 296 890	-2 853 154
	Vatten	-1 626 250	-1 244 928
	Sophämtning	-398 956	-480 313
	Fastighetsförsäkring	-265 070	-192 284
	Kabel-TV och bredband	-109 444	-109 618
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-526 790	-515 023
	Förvaltningsavtalskostnader	-768 615	-907 979
	Övriga driftkostnader	-23 116	-57 610
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 589 993	-14 304 726

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-88 421	-14 567
	Administrationskostnader	-162 084	-240 258
	Extern revision	-31 875	-28 375
	Konsultkostnader	0	-14 875
	Medlemsavgifter	-40 570	-39 570
	Föreningsverksamhet	-15 115	-49 185
	Övriga förvaltningskostnader	-242 914	-177 848
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-580 979	-564 678
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-7 500
	Övriga arvoden	-378 317	-329 696
	Sociala avgifter	-74 979	-61 960
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-463 296	-399 156
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 859	2 159
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-2 889	67 692
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 133	50 209
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 103	120 060
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 796 518	-3 184 650
	Övriga räntekostnader	-21 607	-990
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 818 125	-3 185 640

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	223 807 454	225 728 599
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 153 493	1 153 493
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 250 014	2 250 014
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 921 145
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	227 210 961	227 210 961
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 468 667	-42 762 401
	Årets avskrivningar	-4 345 983	-4 458 137
	Återförda avskrivningar	0	751 871
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-50 814 650	-46 468 667
	<i>Utgående redovisat värde</i>	176 396 310	180 742 294
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 935 000	1 935 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 963 000	3 963 000
	<i>Summa</i>	271 898 000	271 898 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	178 854 000	178 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	178 854 000	178 854 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 878 923	3 659 911
	Årets investeringar	11 980 154	6 219 012
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	21 859 078	9 878 923
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 569 336	3 472 412
	Övriga fordringar	254	352
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 569 590	3 472 764

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	18 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	888 745	461 454
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	888 745	479 788

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	2 000 000
AROS	0	1 036 299
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	3 036 299

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Marginalen bank	534 936	513 614
Summa Kassa och bank	534 936	513 614

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,73%	2026-02-25	29 225 000	550 000
Swedbank	4,34%	2027-09-24	25 062 668	750 000
Swedbank	3,99%	2026-04-24	14 125 110	750 000
Swedbank	2,41%	2026-03-25	26 503 688	750 000
Swedbank	4,08%	2027-02-25	26 225 000	550 000
Swedbank	1,33%	2025-02-25	26 087 500	550 000
Swedbank	2,54%	2026-09-25	7 500 000	500 000
			154 728 966	4 400 000

Långfristig del	124 791 466
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 850 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 087 500
Kortfristig del	29 937 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	17 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank	3,73%	2026-02-25	29 225 000	550 000	
Swedbank	4,34%	2027-09-24	25 062 668	750 000	
Swedbank	3,99%	2026-04-24	14 125 110	750 000	
Swedbank	2,41%	2026-03-25	26 503 688	750 000	
Swedbank	4,08%	2027-02-25	26 225 000	550 000	
Swedbank	1,33%	2025-02-25	26 087 500	550 000	
Swedbank	2,54%	2026-09-25	7 500 000	500 000	
			154 728 966	4 400 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 850 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			26 087 500		
Kortfristig del			29 937 500		

Not 18		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			72 637	64 637	
Momsskuld			12 698	10 796	
Källskatt			87 593	73 080	
Inre fond			1 586 328	1 532 587	
Övriga kortfristiga skulder			75 032	70 922	
<i>Summa Övriga skulder</i>			1 834 288	1 752 022	

Not 19		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 874 006	1 744 736	
Upplupna räntekostnader			467 995	333 853	
Övriga upplupna kostnader			741 698	1 280 688	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			3 083 699	3 359 277	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninge, org.nr. 712400-2390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Qviström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Berget i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-CHRISTINE SKÖLD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:06:17



KENT HAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:06:21



KAROLINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 11:20:30



MONIKA ZELEI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:06:14



MADELENE WERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:34:44



SANDRA KRISTINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 17:50:50



JENNY QVISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:22:45



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:40:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Berget i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY QVISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:23:56



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:38:27



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.