



Årsredovisning
för
Brf Vyn Bergdalen
769636-8401

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Vyn Bergdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jaana Englund	Ledamot, ordförande	2026
Magnus Ohlsson	Ledamot	2026
Lisa Jacobsson	Ledamot	2025
Richard Johannesson	Ledamot	2025
Catrin Hamberg	Ledamot	2025
Jouni Laurila	Suppleant	2025
Joakim Gedda	Suppleant	2025
Peter Karlsson, BDO Göteborg AB	Revisor	2025

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 st protokollförda möten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-03 och kungjordes 2019-12-05.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheter och byggnader

Brf Vyn Bergdalen äger fastigheterna Borås Kiden 1 och Borås Kiden 2, 2 st flerbostadshus med totalt 43 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen disponerar över 32 st garageplatser. Samtliga platser förvaltas av Kidens Samfällighetsförening. Överskottet från samfällighetsföreningen kommer att tillfalla föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde är 89 030 000 kr varav byggnad 72 230 000 kr och mark 16 800 000 kr.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och kök		
2 rum och kök	12	624,2
3 rum och kök	20	1455,7
4 rum och kök	11	1004,9
	43	3 085

Garage	Antal	Yta, kvm
Garageplatser	32	800

Underhållsplan

Avsättning till underhållsfond sker med 50 kr/kvm enligt ekonomisk plan, tills dess att underhållsplan är upprättad.

Föreningens underhållsfond uppgår till 462 720 kr efter årets avsättning.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Ekonomi

En höjning av årsavgifterna med 6% har beslutats om inför januari 2025 för att möta ökade kostnader på drift och räntor.

I årets resultat ingår avskrivningar med 938 646 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor): 362 350 kr

Kapitaltillskott

Gjorda amorteringar under 2024 är 377 000 kr (fg år 348 000 kr)

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Borås Energi och Miljö	Vatten, återvinning, fjärrvärme
Borås Nätkraft	El
Telia Sverige AB	Bredband/TV
FR Fastighetsservice	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 st (fg år 3 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 690	2 219	2 189	1 601
Resultat efter finansiella poster	-576	-715	-568	-415
Soliditet (%)	75	75	75	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	632	601	605
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 090	12 121	12 317	12 429
Skuldsättning per kvm total yta	9 601	9 698	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	72	0	0
Räntekänslighet (%)	16	19	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	179	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. De nyckeltalen som saknar jämförelseår är de nya nyckeltalen enligt lagkrav och har därför inte redovisats historiskt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 175 000	308 480	-1 291 412	-715 053	115 477 015
Disposition av föregående års resultat:		154 240	-869 293	715 053	0
Årets resultat				-576 296	-576 296
Belopp vid årets utgång	117 175 000	462 720	-2 160 705	-576 296	114 900 719

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 160 705
årets förlust	-576 296
	-2 737 001

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	154 240
i ny räkning överföres	-2 891 241
	-2 737 001

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 690 377	2 288 584
Övriga rörelseintäkter		16 419	14 150
Summa rörelseintäkter m.m.		2 706 796	2 302 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 021 238	-988 747
Övriga externa kostnader	4	-183 520	-137 298
Personalkostnader	5	-56 510	-56 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-938 646	-938 646
Summa rörelsekostnader		-2 199 914	-2 121 201
Rörelseresultat		506 882	181 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 086	4 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 086 264	-901 371
Summa finansiella poster		-1 083 178	-896 586
Resultat efter finansiella poster		-576 296	-715 053
Årets resultat		-576 296	-715 053

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

152 027 170

152 965 816

Summa materiella anläggningstillgångar

152 027 170

152 965 816

Summa anläggningstillgångar

152 027 170

152 965 816

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

496 371

516 631

Övriga fordringar

460

52

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

146 186

203 966

Summa kortfristiga fordringar

643 017

720 649

Kassa och bank

Kassa och bank

496 988

432 734

Summa kassa och bank

496 988

432 734

Summa omsättningstillgångar

1 140 005

1 153 383

SUMMA TILLGÅNGAR

153 167 175

154 119 199

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 175 000

117 175 000

Fond för yttre underhåll

462 720

308 480

Summa bundet eget kapital

117 637 720

117 483 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 160 705

-1 291 412

Årets resultat

-576 296

-715 053

Summa fritt eget kapital

-2 737 001

-2 006 465

Summa eget kapital

114 900 719

115 477 015

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

36 950 000

12 065 000

Summa långfristiga skulder

36 950 000

12 065 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

348 000

25 610 000

Leverantörsskulder

148 574

124 344

Skatteskulder

24 600

24 600

Övriga skulder

16 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

779 282

818 240

Summa kortfristiga skulder

1 316 456

26 577 184

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 167 175

154 119 199

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-576 296	-715 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		938 646	938 646
Betald skatt		-408	-392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		361 942	223 201
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		20 260	-516 681
Förändring av kortfristiga fordringar		57 780	-33 282
Förändring av leverantörsskulder		24 230	-47 854
Förändring av kortfristiga skulder		-22 958	487 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		441 254	112 719
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-377 000	-319 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-377 000	-319 000
Årets kassaflöde		64 254	-206 281
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		432 734	639 014
Likvida medel vid årets slut		496 988	432 733

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Uppställningarna i resultaträkningen och i noter har ändrats något mellan åren för att ge en mer rättvisande bild. Vissa poster kan därför skilja sig åt från föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivningsker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 339 735	1 951 186
Hyra garage	64 000	48 000
Debitering el och vatten	286 642	289 397
	2 690 377	2 288 583

I föreningens årsavgifter ingår värme och abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 500	61 814
Hisskostnader	29 371	47 424
Reparationer och löpande underhåll	19 124	17 287
El	308 692	258 913
Fjärrvärme	207 214	203 576
Vatten och avlopp	140 699	89 525
Avfallshantering	110 914	96 439
Fastighetsförsäkring	43 148	40 424
Kabeltv/Bredband	123 621	123 631
Övriga kostnader	22 656	37 414
Fastighetsskatt	12 300	12 300
	1 021 239	988 747

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	129 396	96 448
Överlåtelseavgifter	4 299	5 580
Pantsättningsavgifter	5 730	3 239
Ersättning till revisor	24 813	20 688
Övriga externa kostnader	19 282	11 343
	183 520	137 298

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	43 000	43 000
Sociala kostnader	13 510	13 510
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	56 510	56 510

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 778 000	155 778 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 778 000	155 778 000
Ingående avskrivningar	-2 812 184	-1 873 538
Årets avskrivningar	-938 646	-938 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750 830	-2 812 184
Utgående redovisat värde	152 027 170	152 965 816
Taxeringsvärden byggnader	72 230 000	72 230 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	89 030 000	89 030 000
Bokfört värde byggnader	108 886 736	109 825 382
Bokfört värde mark	43 140 434	43 140 434
	152 027 170	152 965 816

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Ulricehamns sparbank 386-1			0	12 181 000
Ulricehamns sparbank 363-0	1,24	2026-03-30	12 065 000	12 181 000
Ulricehamns sparbank 390-3			0	13 313 000
Ulricehamns sparbank 332-2	3,75	2029-03-30	25 233 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-348 000	-25 610 000
			36 950 000	12 065 000
Kortfristig del av långfristig skuld			348 000	25 610 000

Föreningen amorterar totalt 348 000 kr/år på lånen och under de kommande fem åren beräknas de totalt amortera 1 740 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 603 000	38 603 000
	38 603 000	38 603 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jaana Englund
Ordförande

Joakim Gedda

Catrin Hurmavaara

Magnus Ohlsson

Richard Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

