

Årsredovisning 2024

Brf Bergsunds Strand 27

716403-3875



Simplely

U

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 27

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsund 42	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergsund 42 som bebyggdes år 1930. Föreningen förvärvade fastigheten 1999 för ombildning till bostadsrätt. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 374 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning	Area
5 st	54 m2
1 st	65 m2
5 st	68 m2
5 st	70 m2
1 st	81 m2
1 st	82 m2
1 st	86 m2
1 st	100 m2

Styrelsens sammansättning

Ulrik Stenbacka	Ordförande
Klara Sofia Wiklander	Styrelseledamot
Lars Johan Barrebo	Styrelseledamot

Marie Charlotte Bengtsson	Styrelseledamot
Stefan Robert Larsson	Styrelseledamot
Eva Flygare	Suppleant
Gabriella Bruske	Suppleant

Firmateckning

2 styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Jeanette Sporre	Revisor
Linda Johansson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Torkskåp i tvättstuga
2 st vertikala avloppsstammar.
- 2023 ● Tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga
- 2022 ● Låssystem gemensamma utrymmen
- 2021 ● Entreparti
Avloppsstammar i källaren
- 2019 ● Värmeanläggning
- 2018 ● Tak
Fasad
Hissmaskin
Balkonger
- 2000 ● Målat trapphus

Planerade underhåll

- 2025 ● Förbättra innergården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Trapp städ	Smart Förvaltning Sverige AB
Värmesystem	WIAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Har under året gjort en renovering av 2 st vertikala avloppsstammar.

Har beviljat en andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Styrelsen har beviljat en medlem andrahandsupplåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 049 177	998 280	883 260	883 260
Resultat efter fin. poster	-308 377	15 901	61 697	-466 717
Soliditet (%)	74	71	71	74
Yttre fond	2 784 613	2 584 613	2 442 134	2 473 514
Taxeringsvärde	61 400 000	61 400 000	61 400 000	43 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	675	643	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	91,2	85,7	98,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 475	2 911	2 911	2 911
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 475	2 911	2 911	2 911
Sparande per kvm totalyta, kr	153	98	169	-6
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	36	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	174	149	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	23	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	229	207	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,74	4,43	1,06	0,55
Räntekänslighet (%)	3,49	4,31	4,53	4,53

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta är har vi haft större underhållskostnader än vanligt då 2 st vertikala avloppsstammar renoverats.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	10 410 630	-	-	10 410 630
Upplåtelseavgifter	4 604 954	-	-	4 604 954
Fond, yttre underhåll	2 584 613	-	200 000	2 784 613
Balanserat resultat	-7 266 270	15 901	-200 000	-7 450 368
Årets resultat	15 901	-15 901	-308 377	-308 377
Eget kapital	10 349 829	0	-308 377	10 041 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 450 368
Årets resultat	-308 377
Totalt	-7 758 745

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-397 399
Balanseras i ny räkning	-7 561 346
	-7 758 745

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	1 049 177	998 280
Övriga rörelseintäkter	3	7 258	18 907
Summa rörelseintäkter		1 056 435	1 017 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 037 504	-647 984
Övriga externa kostnader	9	-64 084	-84 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 344	-118 588
Summa rörelsekostnader		-1 222 932	-850 841
RÖRELSERESULTAT		-166 497	166 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 957	26 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-176 837	-177 345
Summa finansiella poster		-141 880	-150 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 377	15 901
ÅRETS RESULTAT		-308 377	15 901

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 077 549	12 190 625
Maskiner och inventarier	12	27 551	35 819
Summa materiella anläggningstillgångar		12 105 100	12 226 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 105 100	12 226 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 115	0
Övriga fordringar	13	1 578	1 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 777	68 590
Summa kortfristiga fordringar		152 470	70 137
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 359 524	2 236 803
Summa kassa och bank		1 359 524	2 236 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 511 994	2 306 940
SUMMA TILLGÅNGAR		13 617 094	14 533 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 015 584	15 015 584
Fond för yttre underhåll		2 784 613	2 584 613
Summa bundet eget kapital		17 800 197	17 600 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 450 368	-7 266 270
Årets resultat		-308 377	15 901
Summa fritt eget kapital		-7 758 745	-7 250 368
SUMMA EGET KAPITAL		10 041 452	10 349 829
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 400 000	4 000 000
Leverantörsskulder		31 994	32 343
Skatteskulder		3 714	2 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139 934	148 241
Summa kortfristiga skulder		3 575 642	4 183 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 617 094	14 533 384

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-166 497	166 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	121 344	118 588
	-45 153	284 934
Erhållen ränta	34 957	26 901
Erlagd ränta	-183 993	-161 988
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-194 189	149 846
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 333	11 907
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-757	15 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-277 279	177 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-41 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 331
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-877 279	136 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 236 803	2 100 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 359 524	2 236 803

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsunds Strand 27 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	1,01 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	973 776	927 420
Övriga intäkter	75 401	70 860
Summa	1 049 177	998 280

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	7 258	18 907
Summa	7 258	18 907

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	15 213
Städning	31 247	28 184
Besiktning och service	6 848	8 942
Trädgårdsarbete	0	1 650
Snöskottning	20 849	30 122
Summa	58 944	84 111

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	21 062	64 657
Försäkringsskador	32 891	0
Summa	53 953	64 657

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	397 399	0
Summa	397 399	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	37 726	37 879
Uppvärmning	249 592	238 923
Vatten	47 744	38 198
Sophämtning	18 990	14 676
Summa	354 052	329 676

u

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 186	71 910
Kabel-TV	66 370	65 850
Fastighetsskatt	32 600	31 780
Summa	173 156	169 540

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	472	3 349
Övriga förvaltningskostnader	29 860	16 572
Ekonomisk förvaltning	33 752	64 348
Summa	64 084	84 269

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175 276	177 345
Övriga räntekostnader	1 561	0
Summa	176 837	177 345

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 883 738	14 883 738
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 883 738	14 883 738
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 693 113	-2 580 037
Årets avskrivning	-113 076	-113 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 806 189	-2 693 113
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 077 549	12 190 625
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 600 000</i>	<i>3 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	61 400 000	61 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 331	0
Inköp	0	41 331
Utgående anskaffningsvärde	41 331	41 331
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 512	0
Avskrivningar	-8 268	-5 512
Utgående avskrivning	-13 780	-5 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 551	35 819

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 578	1 547
Summa	1 578	1 547

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340	346
Städning	2 298	2 128
Försäkringspremier	50 595	48 886
Kabel-TV	8 792	8 792
Förvaltning	8 752	8 438
Summa	70 777	68 590

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-02-28	4,44 %	3 400 000	4 000 000
Summa			3 400 000	4 000 000
Varav kortfristig del			3 400 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 400 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	4 917	5 222
Uppvärmning	32 588	35 736
Utgiftsräntor	10 154	17 310
Vatten	7 962	6 379
Renhållning	3 165	2 446
Förutbetalda avgifter/hyror	81 148	81 148
Summa	139 934	148 241

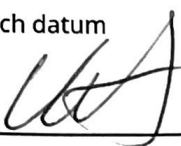
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 315 000	7 315 000

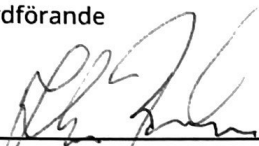
Underskrifter

Stockholm, 2025-05-04

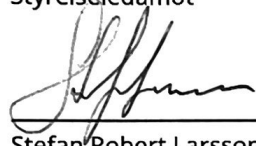
Ort och datum



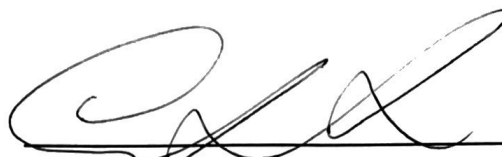
Ulrik Stenbacka
Ordförande



Lars Johan Barrebo
Styrelseledamot



Stefan Robert Larsson
Styrelseledamot



Klara Sofia Wiklander
Styrelseledamot



Marie Charlotte Bengtsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05



Jeanette Sporre
Revisor