

Årsredovisning
för
Brf Berget i Alsike
769630-9165

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Brf Berget i Alsike får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen klassificeras enligt inkomstskattelagen som privatbostadsföretag och är därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:707. Fastigheten uppfördes år 2017 och består 48 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. Total boyta 3 408 kvm.

I föreningen finns	16 lgh	2 rok	51 m2
	8 lgh	2,5 rok	60 m2
	8 lgh	3,5 rok	76 m2
	8 lgh	4 rok	84 m2
	8 lgh	5 rok	104 m2

Föreningen har 48 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Samtliga parkeringsplatser har motorvärmare. Det finns även tre MC/moped-parkeringar.

I byggnaden finns 18 lägenhetsförråd, barnvagn- och cykelrum. De två trapphusen är försedda med hiss.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrat genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt.
Föreningen har inga andelar i samfällighetsförening.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Styrelse och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 valdes styrelse enligt nedan:

Samuel Ottestig	ordförande
Lennart Lind	ledamot
Charlotta Hoppe	ledamot
Martin Norling	ledamot
Josefin Dahlgren	ledamot

Åke Axelsson	suppleant
Lova Bjernegård	suppleant
Hans Blomqvist	suppleant

BoRev Revision AB	revisor
-------------------	---------

Valberedning
Jan Pettersson
Alexander Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med januari 2024 höjdes årsavgiften med 3% samt gästparkeringen till max 60kr per dygn. Timdebiteringen är oförändrad och fortsatt 10kr/tim.

De rörliga lånen har vid utgången av 2024 en ny räntesats på 3,17%.

Föreningen har förutom de avtalade amorteringarna som är på 463.500kr har föreningen gjort två extra amorterar på totalt 400.000kr på det rörliga lånet.

Tätning av ytterväggar genom injektering. Kostnaden togs av Veidekke
Bedömning har gjorts att ytterligare injektering längs ytterväggar i garaget inte är en framkomlig väg.

En överenskommelse med Veidekke har gjorts för erkända byggfel och som kompensering av bostadsrättsföreningens olägenheter är gjord.
Överenskommelsen innebär att Veidekke står för alla kostnader för följande åtgärder och föreningen avstår för ytterligare krav på åtgärder därefter.

Asfaltering av garagedfarten och den yttre delen av parkeringen.
En asfaltbula anläggs längs hela bredden till infarten för 5:ans garage för att förhindra att vatten rinner in på hela garage ytan. Den nyasfalterade ytan lutar idag mot 5:an.

En vattenavvisande vall anläggs, så att inte vatten rinner in i teknikrummet för värmepumparna.

Fyra spillvattenrör i 5:an respektive 7:an bilas upp och tätas på nytt med expoxi eller annat lämpligt material.

Samtliga pelare i 5:an och 7:an förses med hålkärlstättning så att saltvatten från bilarna inte blandas med stående vatten. Detta för att förhindra att armeringen i pelarna rostar sönder.

Vatteninträngning i kabelgraven i el-nischen i 7:an: Vänstra hörnet närmast dörren tätas. Det vänstra tomröret läcker in vatten.

Den sammantagna kostnaden, som föreningen kompenseras med, motsvarar 70.000kr för hålskärstättning, som annars hade varit nödvändigt att tas upp i underhållsplanen för 2025. Övriga kostnader som föreningen annars hade behövt göra uppskattas till 50.000kr.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under året 7 bostadsrättslägenheter överlåtits.

	2024	2023
Medlemmar vid räkenskapsårets början	66	66
Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	10
Avgående medlemmar under räkenskapsåret	11	10
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	66

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver föreningsstämman, hållit 12 protokollförda möten.

Information till medlemmarna meddelas via en app (Boappa).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att inte höja några årsavgifter för 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 135	3 030	2 841	2 643
Resultat efter finansiella poster	-132	-117	-337	-384
Soliditet (%)	69,9	69,3	68,8	68,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	796	752	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 206	11 452	11 823	12 010
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 206	11 452	11 823	12 010
Sparande per kvm (kr/kvm)	289	301	229	0
Räntekänslighet (%)	13,6	14,4	15,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	117	116	176	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,5	87,6	89,8	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal skuldsättning per kvm är beräknat utifrån låneskuld i förhållande till boa (3408 kvm).

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Enligt nya regler för årsredovisningar har det för 2023 tillkommit nya nyckeltal. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för 2021.

Upplysning vid förlust

Föreningen har vid omläggning av lån fått ökade räntekostnader. Detta i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt. Föreningen har höjt avgiften 2024 samt amorterar kontinuerligt på lånen för att hålla räntekostnaderna nere.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 000 000	910 700	-3 016 118	-116 707	89 777 875
Disposition av föregående års resultat:			-116 707	116 707	0
Avsättning till underhållsfond		158 500	-158 500		0
Årets resultat				-132 121	-132 121
Belopp vid årets utgång	92 000 000	1 069 200	-3 291 325	-132 121	89 645 754

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 291 325
årets förlust	-132 121
	-3 423 446

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 500
i ny räkning överföres	-3 581 946
	-3 423 446

Enligt stadgarna §54, ska avsättning till underhållsfond göras med 0,25 % av taxeringsvärde för föreningens hus.

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 135 418	3 029 776
Övriga rörelseintäkter		0	67 102
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 135 418	3 096 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 127 412	-1 221 548
Övriga externa kostnader	4	-137 827	-121 720
Personalkostnader	5	-73 799	-63 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 118 204	-1 118 204
Summa rörelsekostnader		-2 457 242	-2 525 028
Rörelseresultat		678 176	571 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 723	4 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 020	-693 303
Summa finansiella poster		-810 297	-688 557
Resultat efter finansiella poster		-132 121	-116 707
Resultat före skatt		-132 121	-116 707
Årets resultat		-132 121	-116 707

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	126 672 572	127 790 776
Summa materiella anläggningstillgångar		126 672 572	127 790 776
Summa anläggningstillgångar		126 672 572	127 790 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 447	14 888
Övriga fordringar		21 266	20 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	228 983	239 305
Summa kortfristiga fordringar		252 696	275 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 371 113	1 451 926
Summa kassa och bank		1 371 113	1 451 926
Summa omsättningstillgångar		1 623 809	1 726 963
SUMMA TILLGÅNGAR		128 296 381	129 517 739

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 000 000	92 000 000
Fond för yttre underhåll		1 069 200	910 700
Summa bundet eget kapital		93 069 200	92 910 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 291 325	-3 016 118
Årets resultat		-132 121	-116 707
Summa fritt eget kapital		-3 423 446	-3 132 825
Summa eget kapital		89 645 754	89 777 875
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 824 625	19 702 875
Summa långfristiga skulder		9 824 625	19 702 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 367 125	19 325 750
Leverantörsskulder		30 074	277 896
Övriga skulder		52 759	57 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	376 044	375 472
Summa kortfristiga skulder		28 826 002	20 036 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 296 381	129 517 739

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-132 121

-116 707

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 118 204

1 118 204

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

986 083

1 001 497

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

12 441

-10 136

Förändring av kortfristiga fordringar

9 900

34 199

Förändring av leverantörsskulder

-247 822

233 338

Förändring av kortfristiga skulder

-4 540

42 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten

756 062

1 301 288

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-836 875

-1 263 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-836 875

-1 263 500

Årets kassaflöde

-80 813

37 788

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 451 926

1 414 138

Likvida medel vid årets slut

1 371 113

1 451 926

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

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 (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 178 606	2 115 150
Hysesintäkter p-plats	254 291	254 977
Bredband/TV/Telefoni	172 224	172 224
El bostäder	164 136	165 274
Vatten bostäder	291 411	259 534
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 674	10 974
Öresutjämning	8	1
Motkonto hyresbortfall	0	127
Hysesintäkt gästparkering	43 816	36 905
Övriga hyresintäkter	20 252	14 610
	3 135 418	3 029 776

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, bredband och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El	186 216	228 366
Vatten och avlopp	212 154	166 681
Städning	44 589	39 270
Sophämtning	115 428	108 876
Snöröjning	65 101	51 505
Trädgårdsskötsel	37 724	63 435
Reparation och underhåll	130 186	222 756
Bredband	174 838	175 076
Fastighetsförsäkringspremier	83 996	87 131
Fastighetsskötsel och förvaltning	38 580	37 420
Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	9 162	5 321
Övriga förvaltningskostnader	29 438	35 711
	1 127 412	1 221 548

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Datakommunikation	5 488	2 199
Förvaltningskostnader	83 484	80 277
Revision	24 800	14 750
Bankkostnader	4 958	5 008
Övriga externa kostnader	13 147	13 536
Medlemsavgifter	5 950	5 950
	137 827	121 720

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	59 300	52 500
Sociala kostnader	14 499	11 056
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	73 799	63 556

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 500 000	134 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 500 000	134 500 000
Ingående avskrivningar	-6 709 224	-5 591 020
Årets avskrivningar	-1 118 204	-1 118 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 827 428	-6 709 224
Utgående redovisat värde	126 672 572	127 790 776
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	63 400 000	63 400 000
Bokfört värde byggnader	103 992 972	105 111 176
Bokfört värde mark	22 679 600	22 679 600
	126 672 572	127 790 776

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	28 729	26 538
Medlemskap Bostadsrätterna	5 950	5 950
Datakostnader	2 175	1 651
Ekonomisk förvaltning	21 322	20 069
Trädgårdsskötsel	0	0
Fastighetsförvaltning	0	9 355
Upplupen intäkt el	57 033	55 097
Upplupen intäkt vatten	96 960	91 784
Upplupen intäkt parkering	0	14 301
Hisskostnad	16 576	14 560
Bredbandskostnad	238	0
	228 983	239 305

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	0,99	2026-08-25	9 931 125	10 037 625
Swedbank Hypotek	1,14	2025-08-25	0	9 915 750
			9 931 125	19 953 375

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår			463 500	463 500
Swedbank Hypotek	3,17	2025-02-28	8 424 625	8 931 125
Swedbank Hypotek	3,26	2025-08-25	9 851 250	9 931 125
Swedbank Hypotek	1,14	2025-08-25	9 627 750	0
			28 367 125	19 325 750

Av föreningens lån förfaller 28 260 625 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	46 720	64 778
Förutbetalda intäkter	254 725	262 701
Upplupen elkostnad	24 600	29 423
Upplupen snöröjning/halkbekämpning	26 250	0
Upplupen städkostnad	3 749	3 570
Upplupet revisionsarvode	20 000	15 000
	376 044	375 472

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 600 000	42 600 000
	42 600 000	42 600 000

Knivsta, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Samuel Ottestig
Ordförande

Lennart Lind

Charlotta Hoppe

Josefin Dahlgren

Martin Norling

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BoRev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557542169006

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Berget i Alsike
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-03-21 10:55:36 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-03-31 09:06:02 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Samuel Ottestig (SO) samuel.ottestig@hotmail.com Signerade 2025-03-27 17:09:20 CET (+0100)	Lennart Lind (LL) lennartavesta@telia.com Signerade 2025-03-21 14:08:30 CET (+0100)
Charlotta Hoppe (CH) lottahoppe@gmail.com Signerade 2025-03-23 12:06:52 CET (+0100)	Josefin Dahlgren (JD) selsborgjosefin@gmail.com Signerade 2025-03-21 14:14:22 CET (+0100)
Martin Norling (MN) norlingjr@gmail.com Signerade 2025-03-25 18:50:54 CET (+0100)	Peter Lindqvist (PL) BOREV Revision AB peter.lindqvist@borev.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Peter Lindkvist" Signerade 2025-03-31 09:06:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542169006

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

