



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergudden Övre

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Momsregistrering sker retroaktivt för 2024

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGENSUDDEN 2:10	1989	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 261 kvm och 1 lokal om 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 6488 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Tylestam	Ordförande
Stefan Johnson	Kassör
Anna Kristina Sundelin	Styrelseledamot
Ann Valentin	Styrelseledamot
Johan Åhlfeldt	Styrelseledamot
Camilla Bröms	Suppleant
Lena Jenny Elisabeth Reuszner	Suppleant

Valberedning

Annika Gillispie, Ann-Marie Bertilsdotter och Odd Lindqvist

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen - också av minst två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen utser.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering- uppfräschning samt förbättring av förskolans lokaler (nytt treårigt avtal)
Installation av fettavskiljare för förskolans verksamhet
Utbyte av värmeaggregaten Berguddsvägen 31 och 55
Utbyte av styrkort för värmeaggregaten Berguddsvägen 51 och 95 (beställda sent 2024)
Plantering av nya rännor framför E-huset (ersättning för nedtagna dito)
- 2023-2024** ● Installation av el-laddplatser till alla medlemslägenheter
Upprustning och iordningsställande av skyddsrummen placerade i föreningens garagebyggnad
- 2023** ● Uppgradering av värmecentralen där tre luft/vattenvärmepumpar installerats som komplement samt uppgradering av UC för en så effektiv värmeoptimering som möjligt
Stamspolning av samtliga lägenheter - Periodiskt underhåll
- 2022-2023** ● Garagerenovering utförd av Samfälligheten där Brf Övres del utgör 1 679 000 av totalkostnaden.
Underhåll samt ytbehandling av utvändiga trappor färdigställt
- 2022** ● Byte avloppsrör i suterränglägenheterna som relinats - Tidigare åtgärd än förväntat m h t beräknad ursprunglig livslängd för dylika rör.
- 2021-2022** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll. Ny OVK utförd under första halvan av 2022 vilken godkänts
- 2021** ● Byte av tvättmaskin och torktumlare - Ersättning av den stora tvättmaskinen samt torktumlare i tvättstugan
- 2020** ● Översyn av tak
Byte av armatur i tvättstugan
Reparation av ventilation på Förskolan - Inkluderat OVK protokoll för förskolans lokaler
Byte av ytterdörrar

- 2019** ● Energideklaration - Obligatoriskt vart 10:onde år
- 2018** ● Genomgång av värmesystemet i lägenheterna - Periodiskt underhåll
Byte av en av fyra bergvärmepumpar - Periodiskt underhåll
Översyn av fläktar - Kontinuerlig kontroll
Översyn av vattenburen värme - Kontinuerlig kontroll
Översyn av ytterdörrar - Kontinuerlig kontroll
- 2016** ● Stampsplining av samtliga lägenheter - Periodiskt underhåll
- 2015** ● Ommålning av fasad - Periodiskt underhåll
Byte av hängrännor och stuprör - Periodiskt underhåll
Reparation av tak - Periodiskt underhåll
- 2012-2013** ● Uppgradering av energicentral - Automatisering av regler och styr
- 2010-2011** ● Anslutit fiberkabel - Telias egendom
- 2010** ● Renovering av dusch och bastu - Relaxutrymmet i tvättstugan
Ombyggnad av barnstugan
Vattenprover - Vattenprov taget av Smittskyddsinstitutet
- 2009-2010** ● Renovering av trappor - Impregnerat trä
- 2008-2009** ● Renovering av balkonger - Impregnerat trä, samtliga altandäck i huskropp
- 2007-2008** ● Installation av bergvärmeanläggning - Investeringen slutfördes under mars 2008

Planerade underhåll

- 2025** ● Omläggning av tak och hängrännor; planerat i tre faser med början sommaren 2025

Avtal med leverantörer

Bank- och lånetjänst	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning inkluderande lägenhets- och pantbrevförteckning	SBC Sveriges
Elektricitet	BostadsrättsCentrum
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Vattenfall
Fastighetsjour	Brandkontoret
Förskola	Habitek
Kartong- och pappersinsamling	Nacka kommun
Nätägare	Prezero Recycling
Service fläktrum hus E	Nacka Energi
Service tvättstuga	Bravida
Sophämtning	Stenlunds Maskincenter
Styrelserådgivning	Nacka kommun
Vatten och avlopp	Bostadsrätterna
Värmepumpservice	Nacka Vatten och Avlopp
Skyddsrum	Energivärme
	Sandborg Consulting AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Bergudden, med en andel på 61%.

Samfälligheten förvaltar framförallt parkeringsanläggningar samt ombesörjer snöröjning..

Övrig verksamhetsinformation

Bergudden Övre är en egen oas i Saltsjöbaden. Vi ser ut över våra vackra omgivningar med Baggensfjärden åt öster, med båtliv eller skridskoåkning. Kyrkan och den lugna Neglingemaren ligger åt söder, och Saltsjöbadens kullar med sina villor åt väster och norr.

Vår stora uteplats med möbler och grillar har en strålande utsikt. Vi som bor här kan även boka den för privata aktiviteter.

Några gånger per år bjuder styrelsen in till gemensamma aktiviteter. I första hand gäller det städdagar, då vi under några timmar gör fint i vår gemensamma miljö, för att sedan grilla och ha trevligt tillsammans på uteplatsen.

Vi strävar efter att engagera våra medlemmar i grupper, som fokuserar på specifika intressefrågor. T ex har vi en trädgårdsgrupp, som planerar långsiktigt och kunnigt samt under städdagarna lägger upp arbetet för oss andra. Vi har också grupper som vill engagera sig i olika frågor av specifik karaktär. T ex har vi haft grupper som sett över våra skyddsrum och vår energiförsörjning och ansvarat för att anlita entreprenörer för de jobb som ska utföras. Medlemmar som erbjuder sin tid för att förbättra miljö och ekonomi för föreningen och oss alla, är ovärderliga och nödvändiga för en väl fungerande bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Riksbankens styrränta hade vid ingången av 2024 nått upp till 4%, vilket avspeglats i att den genomsnittliga låneräntan för aktuellt verksamhetsår var 3,92%. Motsvarande genomsnittslåneränta för 2023 var 3,29%.

Jämfört med tidigare 0%-läge (före 2022) har denna makroekonomiska förändring, sett mot bakgrund av föreningens låneportfölj, för föreningen inneburit nästan fem gånger högre finansiella kostnader - från ca 412 000 kr till 2 025 000 kr - jämfört med 2022. Isolerat har naturligtvis denna kostnadspost fundamentalt påverkat föreningens ekonomiska ställning i negativ riktning. Avgiftshöjningar påbörjades för sista kvartalet 2022 med 10% jämfört med tidigare som följdes av ytterligare 15% per den 1 januari 2024. Höjningarna har varit nödvändiga för att balansera räntekostnaderna. Det arbetet fortsätter oförtrutet tills bättre balans i räkenskaperna uppnås varför avgiftshöjning med 15% per 1 januari 2025 genomförts. Som ett led i detta arbete har lokalhyresgästavtalet med Nacka kommun gällande Berguddens förskola omförhandlats och gjorts treårigt (senaste fyra åren endast ettårigt) vilket möjliggör indexuppräknning samt vidareförning av fastighetsskatt (se mer nedan under nästa rubrik).

Förändringar i avtal

Lokalhyresavtalet gällande förskolan har förlängts från tidigare ett-årigt till sedvanligt minst tre-årigt samtidigt som hyran uppjusterats till marknadsmässig nivå efter att vi låtit göra nödvändiga renoveringar och hyresgästpassningar för förskoleverksamheten.

Övriga uppgifter

Föreningens miljö- och infrastrukturinvestering i el-laddplatser för samtliga upplåttna lägenheter har slutförts under året (slutbesiktning i skiftet april/maj). Installatörsarbetet har utförts av Assemblin EI AB. Bidrag enligt gällande lagstiftning för installation av laddningspunkter för elfordon har sökts och erhållits genom Naturvårdsverket. Föreningens nettokostnad har uppgått till cirka 750 000 kr. Styrelsen ser detta som en nyttig investering, i såväl det lilla som det stora, som bör leda till ökad attraktionskraft för vår förening.

Den avslutande upprustningen av skyddsrummen inklusive manual för iordningsställande av desamma i händelse av allvarlig hotbild eller verkligt hot genomfördes under våren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 116 616	4 515 010	4 188 193	4 050 325
Resultat efter fin. poster	-1 734 993	-2 654 576	-2 873 018	-82 615
Soliditet (%)	10	13	18	22
Yttre fond	381 720	551 382	3 317 119	3 766 466
Taxeringsvärde	116 192 000	116 192 000	116 192 000	86 729 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	671	597	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	75,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 057	9 582	8 949	8 972
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 155	7 789	7 274	7 293
Sparande per kvm totalyta, kr	77	-52	157	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	127	146	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	49	45	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	176	191	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	3,29	-	-
Räntekänslighet (%)	13,27	14,58	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 629 000	-	-	6 629 000
Fond, yttre underhåll	551 382	-518 238	348 576	381 720
Balanserat resultat	3 553 021	-2 136 338	-348 576	1 068 108
Årets resultat	-2 654 576	2 654 576	-1 734 993	-1 734 993
Eget kapital	8 078 828	0	-1 734 993	6 343 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 416 684
Årets resultat	-1 734 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 576
Totalt	-666 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	238 866
Balanseras i ny räkning	-428 020

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	5 116 616	4 515 010
Övriga rörelseintäkter	3	0	172 326
Summa rörelseintäkter		5 116 616	4 687 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 593 480	-3 582 674
Övriga externa kostnader	9	-291 292	-253 871
Personalkostnader	10	-121 520	-137 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 875	-1 800 000
Summa rörelsekostnader		-4 865 167	-5 773 766
RÖRELSERESULTAT		251 448	-1 086 430
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 324	38 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 025 766	-1 606 759
Summa finansiella poster		-1 986 442	-1 568 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 734 993	-2 654 576
ÅRETS RESULTAT		-1 734 993	-2 654 576

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	55 768 384	55 566 554
Markanläggningar	13	592 638	0
Maskiner och inventarier	14	806 339	0
Pågående projekt	15	0	1 112 500
Summa materiella anläggningstillgångar		57 167 361	56 679 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 170 861	56 682 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 877	33 640
Övriga fordringar	17	1 089 181	693 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	389 316	153 154
Summa kortfristiga fordringar		1 504 374	880 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 381 697	2 932 007
Summa kassa och bank		2 381 697	2 932 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 886 071	3 812 438
SUMMA TILLGÅNGAR		61 056 932	60 494 992

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 629 000	6 629 000
Fond för yttre underhåll		381 720	551 382
Summa bundet eget kapital		7 010 720	7 180 382
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 068 108	3 553 021
Årets resultat		-1 734 993	-2 654 576
Summa ansamlad förlust		-666 886	898 446
SUMMA EGET KAPITAL		6 343 834	8 078 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	22 829 325	32 347 225
Summa långfristiga skulder		22 829 325	32 347 225
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	30 078 894	18 187 306
Leverantörsskulder		839 243	890 813
Skatteskulder		60 012	20 748
Övriga kortfristiga skulder		0	812
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	905 624	969 260
Summa kortfristiga skulder		31 883 773	20 068 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 056 932	60 494 992

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 448	-1 086 430
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 858 875	1 800 000
	2 110 323	713 570
Erhållen ränta	39 324	38 613
Erlagd ränta	-2 025 766	-1 462 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123 882	-710 604
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 356	21 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 754	670 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-220 228	-19 000
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 347 182	-1 112 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 347 182	-1 112 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 700 000	3 510 000
Amortering av lån	-326 312	-171 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 373 688	3 338 116
ÅRETS KASSAFLÖDE	-193 722	2 206 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 596 709	1 390 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 402 987	3 596 709

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergudden Övre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,46 - 7,51 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	10 %
Markanläggningar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 886 728	3 379 728
Hysesintäkter lokaler	817 211	762 548
Hysesintäkter garage	166 200	144 540
Hysesintäkter p-plats	7 584	6 600
Deb. fastighetsskatt	57 292	57 292
Bredband	99 360	86 400
Hyses- och avgiftsrabatt	-49 971	0
Vatten	23 140	27 097
El	34 550	44 242
Elintäkter laddstolpe moms	23 965	0
Avfallshantering	6 000	0
Hysesintäkter, övrigt	28 607	0
Pantsättningsavgift	8 022	2 625
Överlåtelseavgift	7 045	3 939
Administrativ avgift	882	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	5 116 616	4 515 010

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	172 326
Summa	0	172 326

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	67 771	71 446
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 250
Fastighetsskötsel gård enl avtal	66 316	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	39 683	36 114
Städning utöver avtal	0	14 875
Besiktningar	3 743	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	184 000
Brandskydd	329	0
Gårdkostnader	4 078	52 955
Gemensamma utrymmen	266	5 094
Garage/parkering	2 919	3 700
Serviceavtal	61 281	62 748
Förbrukningsmaterial	12 891	112 100
Summa	259 277	551 283

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 379	35 026
Bostadsrättslägenheter	40 000	0
Förskola	39 511	245 084
Tvättstuga	0	4 089
Trapphus/port/entr	2 079	7 176
Sophantering/återvinning	0	893
Dörrar och lås/porttele	8 570	16 882
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 841
VVS	52 946	58 458
Värmeanläggning/undercentral	0	8 872
Ventilation	23 657	27 831
Elinstallationer	15 438	11 077
Tak	24 102	17 000
Fönster	2 000	0
Mark/gård/utemiljö	3 251	82 541
Garage/parkering	3 276	0
Vattenskada	10 925	47 219
Summa	237 134	572 989

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	122 592	300 135
Övernattn./gästlägenhet	0	20 000
Bastu/pool	8 430	0
VVS	0	191 540
Värmeanläggning	94 900	6 563
Tak	12 944	0
Summa	238 866	518 238

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	787 659	824 621
Vatten	422 508	318 067
Sophämtning/renhållning	123 032	120 491
Summa	1 333 199	1 263 179

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	153 154	150 777
Kabel-TV	0	9 932
Bredband	63 932	73 118
Samfällighetsavgifter	148 199	285 898
Fastighetsskatt	159 720	157 260
Summa	525 005	676 985

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	0
Tele- och datakommunikation	23 584	14 756
Juridiska åtgärder	103 313	21 025
Inkassokostnader	516	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Styrelseomkostnader	1 185	0
Fritids och trivselkostnader	4 736	14 223
Föreningskostnader	1 114	6 661
Förvaltningsarvode enl avtal	71 347	68 478
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	12 040	3 940
Korttidsinventarier	0	995
Administration	19 284	9 992
Konsultkostnader	22 807	80 600
Tidningar och facklitteratur	123	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 160
Summa	291 292	253 871

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Löner till kollektivanst	0	12 000
Arbetsgivaravgifter	21 520	25 221
Summa	121 520	137 221

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 025 130	1 606 708
Dröjsmålsränta	636	51
Summa	2 025 766	1 606 759

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 898 684	67 898 685
Årets inköp	2 060 705	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 959 389	67 898 684
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 332 130	-10 532 129
Årets avskrivning	-1 858 875	-1 800 001
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 191 005	-12 332 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 768 384	55 566 554
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 600 000</i>	<i>1 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 400 000	73 400 000
Taxeringsvärde mark	42 792 000	42 792 000
Summa	116 192 000	116 192 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	592 638	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	592 638	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	592 638	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 240	114 240
Utrangering	-97 715	0
Inköp	806 339	0
Utgående anskaffningsvärde	822 864	114 240
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 240	-114 240
Utrangering	97 715	0
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-16 525	-114 240
Utgående restvärde enligt plan	806 339	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 112 500	0
Anskaffningar under året	0	1 112 500
Färdigställt under året	-1 112 500	0
Vid årets slut	0	1 112 500

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 596	28 935
Momsavräkning	5 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	18 296	0
Transaktionskonto	578 667	462 595
Borgo räntekonto	442 622	202 106
Summa	1 089 181	693 637

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	168 784	0
Förutbet fast skötsel	6 350	0
Förutbet försäkr premier	158 774	153 154
Förutbet bredband	18 000	0
Upplupna intäkter	37 408	0
Summa	389 316	153 154

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	3,77 %	3 349 139	3 383 579
Handelsbanken	2027-12-01	3,77 %	3 436 301	3 471 637
Handelsbanken	2025-12-01	3,76 %	5 067 384	5 119 492
Handelsbanken	2025-12-01	3,76 %	3 890 000	3 930 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,27 %	9 105 440	9 197 416
Stadshypotek	2026-10-30	4,27 %	7 172 649	7 245 101
Handelsbanken	2025-03-12	3,50 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,75 %	6 262 306	6 262 306
Stadshypotek	2025-12-01	2,75 %	8 425 000	8 425 000
Handelsbanken	2025-02-19	3,42 %	2 700 000	-
Summa			52 908 219	50 534 531
Varav kortfristig del			30 078 894	18 187 306

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 276 659 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 323	0
Uppl kostn el	103 209	0
Uppl kostn räntor	269 687	282 348
Uppl kostnad Sophämtning	2 574	0
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbet hyror/avgifter	397 411	555 492
Summa	905 624	969 260

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

61 394 000

2023-12-31

61 394 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Momsregistrering för elen som försålts genom laddpunkterna kommer att göras med retroaktiv start från och med maj 2024 och kommer att deklarerars årsvis.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Ann Valentin
Styrelseledamot

Anna Kristina Sundelin
Styrelseledamot

Johan Åhlfeldt
Styrelseledamot

Peter Tylestam
Ordförande

Stefan Johnson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 10:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2025 17:35

DOCUMENT ID:

ByWBpNc3sJg

ENVELOPE ID:

H1gNpE531g-ByWBpNc3sJg

DOCUMENT NAME:

Brf Bergudden Övre, 716425-8803 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ÅHLFELDT jakulturbygg@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 22:41 10.03.2025 22:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.253
2. PETER TYLESTAM a_ptylestam@icloud.com	Signed Authenticated	11.03.2025 11:07 11.03.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.141.232
3. Anna Kristina SUNDELIN kicki.sundelin@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 12:09 11.03.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.206.208
4. STEFAN JOHNSON stefanjohanson10@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 20:38 11.03.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.129.142
5. Ann Linnéa Valentin annvalentin@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 20:06 12.03.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	13.03.2025 10:07 13.03.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.254.5

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergudden Övre, org.nr 716425-8803.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergudden Övre för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergudden Övre för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2025 17:35

DOCUMENT ID:

r1SaNchoke

ENVELOPE ID:

ryNpNq3oyl-r1SaNchoke

DOCUMENT NAME:

RB BRF Bergudden O?vre 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	13.03.2025 10:08	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	13.03.2025 10:07	Low	IP: 2.70.254.5

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed