

# Årsredovisning

för

## BRF Bergsfallet 18

769604-4390

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Bergsfallet 18, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Bergsfallet 18 den 1 december 2008. Fastigheten består av 16 stycken lägenheter varav en upplåtes med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna/Allians där också styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar.  
Adress: Hantverkargatan 56, 112 31 Stockholm.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2065.

### Förvaltning

Föreningens förvaltning är sedan 2009 utlagd till externa partners:

-Ekonomisk förvaltning	Botema AB
-Teknisk förvaltning	BK Fastighetsservice AB

### Övriga avtal

-Lokalvård	Ren Standard
-Hiss	St Eriks Hiss AB
-Revision	Parameter Revision AB
-Kabel-TV	Tele2 (fd Comhem)
-Bredband	Telenor
-Snöskottning	Tello
-Entrématta	Söderbergs Mattservice

### Väsentliga händelser

Räkenskapsåret 2024 har präglats av en stabilare ekonomi gällande föreningens kostnader. Styrelsen har fortsatt arbetet med att balansera ekonomin genom att följa ränteutvecklingen och hålla nere onödiga utgifter. Föreningen har exempelvis halverat sophämtningen och reducerat trädgårdsskötseln.

Under året har styrelsen hanterat flera renoveringsfrågor. Bland annat har en omfattande vattenskada utretts och åtgärdats. Eftersom detta blev ett reklamationsärende pågår renoveringsarbetet fortfarande. Skadan täcktes av föreningens försäkring, dock med en förhöjd självrisk.

Styrelsen har även sett över fastighetens behov av renovering, där fönsterrenoveringen har identifierats som en framtida åtgärd. Ytterdörrens kodsystäm har bytts ut för att säkerställa god funktion och trygghet för de boende.

Föreningen har också genomfört gemensamma aktiviteter för att stärka gemenskapen, såsom samkväm

inför valberedningens arbete, en städdag i september och en glöggkväll i december.

Inför 2025 kommer styrelsen att fortsätta följa ekonomin noggrant och utvärdera möjligheterna för kommande renoveringar och eventuella avgiftsjusteringar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st varav en upplåtes med hyresrätt.

Under 2024 har det skett 2 överlåtelser.

Vid årets början var det 21 st medlemmar och vid årets slut var det 22 st medlemmar.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Bjurenstam	Ledamot	Ordförande
Nils Lindén	Ledamot	Sekreterare
Karin Winqvist	Ledamot	Kassör
Lena Stjernström	Suppleant	
Henrik Bjurenstam	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Ronja Persson , Parameter Revision AB

### **Valberedning**

Ulla Hasselström och Rolf Winqvist

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	952	810	790	788	787
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	-182	-104	-68	-44
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	789	665	651	651	651
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 960	3 960	4 320	4 320	4 320
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 823	3 823	4 170	0	0
Soliditet (%)	85,8	85,9	85,0	85,0	86,0
Sparande per kvm (kr)*	-28	0	80	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	6	6	0	0
Energikostnad (kr)*	254	222	207	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	83	91	91	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

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

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal från 2022

## **Föreningens ekonomi**

### *Upplysning vid förlust*

Årets resultat före avskrivningar visar ett underskott om 32 214 kr. Förlusten för Brf Bergsfallet 18 berodde på självriskan för vattenskadan som var 85 900 kr.

Utan den hade föreningen gjort en vinst på 53 700 kr (före avdrag för avskrivningar). Därför gör styrelsen bedömningen att årets negativa resultat inte kräver speciella åtgärder.

### *Årsavgifter*

Den 1 januari 2024 genomfördes en avgiftshöjning om 10%.

### *Lån*

Föreningen har två lån hos Swedbank om totalt 4 400 000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

### *Uppgiftsskyldighet*

Föreningen hoppades och hoppas fortfarande att kunna sälja den lägenhet som är upplåten med hyresrätt. I så fall kan föreningens lån minska.

Räntan är för närvarande 2.98%. Den är bunden till den 24 september 2025.

### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 274 520	32 067	1 383 250	-2 113 151	-182 072	<b>29 394 614</b>
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-182 072	182 072	<b>0</b>
Förändring under året	0	0	155 400	-155 400	-161 028	<b>-161 028</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 274 520</b>	<b>32 067</b>	<b>1 538 650</b>	<b>-2 450 623</b>	<b>-161 028</b>	<b>29 233 586</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 450 623
årets förlust	-161 028
	<b>-2 611 651</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	155 400
i ny räkning överföres	-2 767 051
	<b>-2 611 651</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	952 016	809 977
Övriga rörelseintäkter	2	104 525	4 661
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 056 541</b>	<b>814 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-368 118	-324 565
Driftskostnader	4	-405 116	-229 154
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-82 299	-81 026
Personalkostnader	6	-53 258	-48 835
Avskrivningar	7	-128 814	-128 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 037 604</b>	<b>-812 394</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 937</b>	<b>2 244</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 753	12 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 718	-196 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 965</b>	<b>-184 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-161 028</b>	<b>-182 072</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-161 028</b>	<b>-182 072</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	33 369 985	33 490 314
Inventarier, verktyg och installationer	9	70 055	78 540
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 440 040</b>	<b>33 568 854</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**33 440 040**

**33 568 854**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		163 239	165 786
Övriga fordringar		15 891	15 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 169	32 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 299</b>	<b>213 740</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		428 233	425 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>428 233</b>	<b>425 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>639 532</b>	<b>638 883</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 079 572**

**34 207 737**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 306 587

30 306 587

Fond för yttre underhåll

1 538 650

1 383 250

**Summa bundet eget kapital**

**31 845 237**

**31 689 837**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 450 623

-2 113 151

Årets resultat

-161 028

-182 072

**Summa ansamlad förlust**

**-2 611 651**

**-2 295 223**

**Summa eget kapital**

**29 233 586**

**29 394 614**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

4 400 000

4 400 000

Leverantörsskulder

44 890

45 369

Skatteskulder

1 583

2 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

399 513

365 555

**Summa kortfristiga skulder**

**4 845 986**

**4 813 123**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 079 572**

**34 207 737**

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-161 028	-182 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		128 814	128 814
Betald skatt		-903	-4 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-33 117</b>	<b>-58 062</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 547	-34 144
Förändring av kortfristiga fordringar		181	-3 143
Förändring av leverantörsskulder		-479	13 103
Förändring av kortfristiga skulder		33 958	54 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 090</b>	<b>-27 804</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 090</b>	<b>-427 804</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		425 143	852 947
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>428 233</b>	<b>425 143</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Inkomstskatter / Latent Skatteskuld

På grund av den uppskrivning som skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet på fastigheten väsentligt högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet.

Det innebär att det föreligger en betydande latent skatteskuld. Denna latent skatt kommer att aktualiseras endast i det fall föreningen skulle avyttra fastigheten.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,5
Gård/Balkong	5,00
Förbättringsarbeten byggnad	5,00
Fönstermålning	6,67
Inventarie/tvättmaskin	10

### Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	835 086	707 408
Hyror bostäder	72 242	68 969
Bredband	44 688	33 600
	<b>952 016</b>	<b>809 977</b>

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 439	525
Erhållna statliga bidrag	0	4 136
Försäkringsersättning	101 086	0
	<b>104 525</b>	<b>4 661</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-32 107	-22 904
Marktytor, trädgård	0	-7 240
El	-55 973	-49 104
Värme	-194 722	-179 055
Vatten och avlopp	-41 698	-27 682
Sophämtning/renhållning	-43 618	-38 580
	<b>-368 118</b>	<b>-324 565</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-22 305	-18 780
Besiktning hiss	-2 263	-2 079
Hisservice	-38 070	-69 229
Entrémattor	-3 476	-3 240
Övriga fastighetskostnader	-9 563	-3 154
Fastighetsförsäkring	-37 639	-33 964
Kabel-tv	-5 388	-5 062
Bredband	-31 680	-31 680
F-skötsel	-35 416	-33 417
Snöröjning	-6 250	-3 125
Fastighetsskatt	-26 080	-25 424
Vattenskada	-186 986	0
	<b>-405 116</b>	<b>-229 154</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-26 312	-26 875
Fastighetsförvaltning	-47 436	-44 536
Bankkostnader	-2 807	-3 350
Föreningsavgift	-4 390	-4 390
Konsultarvoden	-494	-1 875
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-860	0
	<b>-82 299</b>	<b>-81 026</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader	-42 975	-39 375
Lagstadgade sociala avgifter	-10 283	-9 460
	<b>-53 258</b>	<b>-48 835</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-93 247	-93 247
Ombyggnad	-27 082	-27 082
inventarier/verktyg	-8 485	-8 485
	<b>-128 814</b>	<b>-128 814</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början byggnad	18 649 311	18 649 311
Vid året början mark	16 144 182	16 144 182
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 793 493</b>	<b>34 793 493</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 406 410	-1 313 163
Årets avskrivningar enligt plan	-93 247	-93 247
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 499 657</b>	<b>-1 406 410</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 293 836</b>	<b>33 387 083</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	17 800 000	17 800 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	<b>51 800 000</b>	<b>51 800 000</b>

**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	0	0
	<b>51 800 000</b>	<b>51 800 000</b>

**Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad**

Vid årets början	467 590	467 590
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>467 590</b>	<b>467 590</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-364 359	-337 277
Årets avskrivningar enligt plan	-27 082	-27 082
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-391 441</b>	<b>-364 359</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>76 149</b>	<b>103 231</b>
--	---------------	----------------

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	33 293 836	33 387 083
Ombyggnad	76 149	103 231
	<b>33 369 985</b>	<b>33 490 314</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 991	100 991
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 991</b>	<b>100 991</b>
Ingående avskrivningar	-22 451	-13 966
Årets avskrivningar	-8 485	-8 485
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 936</b>	<b>-22 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 055</b>	<b>78 540</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,98	2025-09-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,98	2025-09-25	2 400 000	2 400 000
			<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 400 000	4 400 000

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastigetsinteckning	7 700 000 <b>7 700 000</b>	7 700 000 <b>7 700 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Anna Bjurenstam  
Ordförande

Nils Lindén

Karin Winqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Ronja Persson  
Auktoriserad revisor