

Årsredovisning
för
Brf Bergsund 75
769605-7145
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Bergsund 75 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERGSUND 75	2000	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av ett flerbostadshus i sju (7) våningar. Byggnadens totalyta är 1901 kvm, varav 1759 kvm utgör bostadsrättsyta, 30 kvm utgör HR (gästlägenhet) och 112 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten har tilldelats värdeår 1984.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt en (1) gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar och deras gäster.

Lägenhetsfördelningen är följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
14 st	21 st				

Lokaler/verksamhet	Yta	
Media och reklam	112	Lokalhyresgäst: Monstera
Gästlägenhet	30	Disponeras av föreningen för egen verksamhet

I fastigheten finns även gemensamhetsutrymmen i form av tomt med bakgård, tvättstuga, två cykelrum och ett barnvagnsrum.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Underhållsplan

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Trappstädning	Ren Standard i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Woxberg Fastighetsservice AB

Byggnadens tekniska status

Åtgärdat	År	Kommentar
Rörstambyte	1984	
Nya balkonger	2002-2003	
Målning trapphus resp. källare	2004, 2018	
Installation av fibernät för bredband mm	2012	Utfört av Bredbandsbolaget
Byte av torktumlare och tvättmaskiner	2012-2013	
Renovering av tvättstuga	2016	
Montering av säkerhetsdörrar	2016	
Fasadrenovering	2017-2018	
Takrenovering	2003, 2017	
Nytt entréparti/ny port	2018	
Ny värmecentral inkl. värmeväxlare	2018	
Hissrenovering	2019	
Byte av fläktar på taket	2019, 2021	
Radonmätning och energideklaration	2020	
Total fönsterrenovering med energiglas	2022-2023	
Stamspolning och bedömning av teknisk status	2024	
OVK-besiktning	2024	
Besiktning av stegar och hållfasthet balkonger	2024	

Planering 2025

Ommålning av gallergrind hyreslokal
Start av stamrenovering

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer, vattenskador och kommande stamreovering

I slutet av 2023 drabbades en av lägenheterna i huset av en vattenskada kopplat till föreningens stammar. Det partiella stambyte som genomfördes i två av lägenheterna till följd av skadan innebär att dessa lägenheter ej behöver genomgå ett nytt stambyte när föreningens övriga stammar ska bytas framöver. Renoveringsarbetet färdigställdes i oktober 2024.

Under hösten uppstod en skada på en av kungsbalkongerna i samband med ett intensivt skyfall. Styrelsen har inhämtat offerter från potentiella leverantörer för att åtgärda skadan under våren 2025.

Föreningens stammar har högtrycksspolats och filmats under hösten. Leverantören kunde konstatera att föreningens stammar bör åtgärdas till undvikande av ytterligare vattenskador. Styrelsen har efter det utsett en arbetsgrupp som ska hjälpa till att ta fram underlag inför ett kommande föreningsbeslut om stamreovering.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för att kontrollera fastighetens ventilation och inomhusklimat har genomförts i november 2024. Styrelsen har påbörjat hanteringen av lämnade anmärkningar.

Ekonomi, årsavgifter och sparande för framtida investeringsbehov

Styrelsen har ökat kvaliteten på föreningens underhållsplan från 2019 genom att komplettera denna med en detaljerad så kallad komponentförteckning, vilket har givit föreningen bättre kontroll av kommande underhållsarbete.

Mot bakgrund av ökade kostnader och kommande stamreovering beslutade styrelsen att höja årsavgifterna.

Säkerhetsfrågor

Styrelsen har under året gjort översyn av säkerhetsfrågor såsom attest-, inbrotts-, nyckel-, data-, person- och brandsäkerhetsfrågor. Bland annat har komplettering av brandsläckare och blandfilt gjorts på källarplan.

Gästlägenheten

Gästlägenheten har varit en fortsatt uppskattad tillgång hos de boende i föreningen. Gästlägenheten hade under 2024 en beläggning på 38 procent (138 nätter). Nyckelhanteringen av gästlägenheten har underlättats genom att särskilt nyckelskåp införskaffats.

Lokalhyresgästen

Monstera har fortsatt sin återbetalning enligt plan av den uppskjutna hyran de upparbetade under Covid-tiden. Återbetalningen kommer fortgå under de närmaste två åren.

Information och hemsida

Föreningen har under 2024 gått över till att främst använda BoAppa som kommunikationsverktyg med medlemmarna där regelbundna nyheter publiceras. Här återfinns föreningens stadgar, kontaktuppgifter och hur felanmälningar görs. Vidare finns information om andrahandsuthyrning, renoverings- och trivselregler och tidigare årsredovisningar.

Styrelsen har även fortsatt med sina kontinuerliga nyhetsbrev, vilka har satts upp på anslagstavlan i

porten.

Övrigt

En mycket god stämning och grannsämja råder i föreningen, vilket ofta påtalas av de leverantörer föreningen anlitar. I maj och september ägde föreningens fixardagar rum. Flera medlemmar deltog i arbetet som avslutades med ett gemensamt samkväm.

Föreningens uppskattade innergård med trädgård och egenodlade grönsaker samt gästlägenhet har fortsatt tagits hand om på ett mycket tillfredsställande sätt av föreningens medlemmar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 42 medlemmar och vid årets slut 43 medlemmar. Av föreningens 35 medlemslägenheter har 2 lägenheter överlåtits under året.

Andrahandsuthyrning:

Regler för andrahandsuthyrning finns publicerade på föreningens webbplats. Numera finns även en blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Paula Ljungberg	Ordförande
Ola Gabrielson	Ledamot
Daniel Nyberg	Ledamot
Hanna Bixo	Ledamot

Daniel Andersson Söllscher	Suppleant
Sofie Jacobsson	Suppleant
Deniz Biber	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB	Ordinarie
Mats Myhrberg, Stromson Revisionsbyrå KB	Suppleant

Valberedning

Andreas Holmström och Anna Vilén

Information

Föreningen har en webbplats med information om föreningen och dess verksamhet samt om fastigheten. Webbplatsen finns i första hand för information till föreningens medlemmar, men den ger också information till potentiella köpare i samband med utannonsering av lägenheter.

En antagen stadgeändring gör det, sedan årsstämman 2018, möjligt att lämna information etc. digitalt, till de medlemmar som önskar detta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 695	1 513	1 414	1 382
Resultat efter finansiella poster	-369	-209	-1 091	-45
Soliditet (%)	82,8	83,8	83,7	84,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	779	690	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 322	2 205	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 509	2 383	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	167	151	0	0
Räntekänslighet (%)	3,2	3,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	200	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,9	79,7	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

För att möta föreningens ökade kostnader höjdes årsavgifterna med 10% från april 2024 och med ytterligare 10% från oktober 2024. Styrelsen har också beslutat att höja avgiften från 1 april 2025 med 15%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 844 165	6 876 139	1 090 128	-8 003 625	-209 128	24 597 679
Disposition av föregående års resultat:			32 348	-241 476	209 128	0
Årets resultat					-368 679	-368 679
Belopp vid årets utgång	24 844 165	6 876 139	1 122 476	-8 245 101	-368 679	24 229 000

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 245 100
årets förlust	-368 680
	-8 613 780

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	249 015
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-8 862 795
	-8 613 780

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	1 694 615	1 513 199
Övriga rörelseintäkter		0	7 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 694 615	1 521 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 376 254	-1 065 446
Övriga förvaltningskostnader	4	-150 823	-137 317
Personalkostnader	5	-65 815	-60 549
Avskrivningar	6, 7	-279 345	-279 344
Summa rörelsekostnader		-1 872 237	-1 542 656
Rörelseresultat		-177 622	-21 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-191 082	-187 602
Summa finansiella poster		-191 058	-187 577
Resultat efter finansiella poster		-368 680	-209 128
Resultat före skatt		-368 680	-209 128
Årets resultat		-368 680	-209 128

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	28 343 727	28 615 537
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 535
Summa materiella anläggningstillgångar		28 343 727	28 623 072

Summa anläggningstillgångar

28 343 727

28 623 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		446 872	381 897
Övriga fordringar		71	30
Summa kortfristiga fordringar		446 943	381 927

Kassa och bank

Kassa och bank		486 724	340 916
Summa kassa och bank		486 724	340 916
Summa omsättningstillgångar		933 667	722 843

SUMMA TILLGÅNGAR

29 277 394

29 345 915

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 720 304	31 720 304
Fond för yttre underhåll		1 122 476	1 090 128
Summa bundet eget kapital		32 842 780	32 810 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 245 100	-8 003 624
Årets resultat		-368 680	-209 128
Summa fritt eget kapital		-8 613 780	-8 212 752
Summa eget kapital		24 229 000	24 597 680
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 414 195	4 192 219
Leverantörsskulder		108 591	86 246
Skatteskulder		9 835	18 394
Övriga skulder		61 141	59 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 632	391 689
Summa kortfristiga skulder		5 048 394	4 748 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 277 394	29 345 915

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-177 622	-21 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		279 345	279 344
Erhållen ränta		24	25
Betald ränta		-191 082	-187 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-89 335	70 216
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-64 975	10 003
Förändring av kortfristiga fordringar		-41	-25
Förändring av leverantörsskulder		22 345	-54 469
Förändring av kortfristiga skulder		55 837	30 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-76 169	56 694
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		298 500	0
Amortering av lån		-76 524	-76 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		221 976	-76 524
Årets kassaflöde		145 807	-19 830
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		340 916	360 746
Likvida medel vid årets slut		486 723	340 916

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnader	1.0 %
Fastighetsförbättringar	10.0 %
Postboxar	10.0 %

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	2023
Årsavgifter bostäder	1 370 747	1 212 852
Hyra lokaler inkl. debiterad f-skatt	264 899	250 140
Balkongtillägg	5 745	5 151
Gästlägenhet	45 101	34 690
Övriga intäkter	8 123	10 366
	1 694 615	1 513 199

I föreningens årsavgifter för bostäder ingår värme, vatten, internet och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	40 695	47 340
Städning	34 872	33 906
Hiss	9 587	9 983
Underhåll och reparation	6 037	1 598
Elavgifter	41 391	42 815
Fjärrvärme	290 858	266 844
Vatten	86 230	70 173
Avfallshantering	80 482	73 582
Internet och kabel-TV	149 247	141 043
Fastighetsskatt	30 050	30 050
Fastighetsavgift	58 680	58 723
Övriga driftskostnader	5 041	-1 350
Dörrar/låssystem	2 513	0
Fastighetsförsäkring	74 214	65 593
Reparation av fönster	0	216 667
Vattenskada - fuktmätning	310 493	8 479
Stampolning	39 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	19 764	0
Rörinspektion spillvattenstammar	96 351	0
	1 376 255	1 065 446

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	34 198	27 157
Förvaltningsarvode	65 722	63 786
Medlems- och styrelsemöten	7 888	4 940
Övriga förvaltningskostnader	32 366	22 985
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	6 356	15 098
Bankkostnader	4 293	3 351
	150 823	137 317

Not 5 Personalkostnader/styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	48 300
Lagstadgade sociala avgifter	13 315	12 249
	65 815	60 549

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	33 257 298	33 257 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 257 298	33 257 298
Ingående avskrivningar	-4 641 761	-4 369 951
Årets avskrivningar	-271 810	-271 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 913 571	-4 641 761
Utgående redovisat värde	28 343 727	28 615 537
Taxeringsvärden byggnader	28 344 000	28 344 000
Taxeringsvärden mark	54 661 000	54 661 000
	83 005 000	83 005 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 10 800 000 kronor.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Postboxar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	75 341	75 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 341	75 341
Ingående avskrivningar	-67 806	-60 272
Årets avskrivningar	-7 535	-7 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 341	-67 806

Utgående redovisat värde	0	7 535
---------------------------------	----------	--------------

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	190 897	187 570
Övriga kostnadsräntor	185	32
	191 082	187 602

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 82 524 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek ränta 3,202% villkorsändring 2025-03-28	1 967 073	2 021 505
Stadshypotek ränta 3,202% villkorsändring 2025-03-28	2 148 622	2 170 714
Stadshypotek ränta 3,588% villkorsändring 2025-07-17	298 500	0
	4 414 195	4 192 219

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 381 000	23 381 000
	23 381 000	23 381 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Paula Ljungberg
Ordförande

Ola Gabrielson
Ledamot

Daniel Nyberg
Ledamot

Hanna Bixo
Ledamot

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

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB

Följande handlingar har undertecknats den 26 april 2025



769605-7145 Brf Bergsund 75 för
20240101-20241231.pdf
(173489 byte)
SHA-512: aee885f12dd1146a9983257ad1723a27857be
f94adbfe9abae555457853e790e22ca8b80525fe88c4c7
033fbb84184929d2ea069313396fd6c873320c66bbf15

Underskrifter

2025-04-23 15:13:38 (CET)



Daniel Nyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-26 09:43:48 (CET)



Hanna Bixo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 06:51:10 (CET)



Heidi Paula Helena Ljungberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 14:41:16 (CET)



Ola Gabrielson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-26 17:29:59 (CET)



Fredrik Dellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
8815028585322badc8681ec65d91cc48a17c1960bc3667681b1fd05b9d5fc602ab7c8f778da89267c190dbaed97ebd8f614b7296b894e3f2cc52748cc67fe0
4c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.