ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Husberget

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.

- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
  Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.

- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.

- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.
Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.
Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.
Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.
Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.
Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.
Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.
Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.
Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.
Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.
Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.
Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.
Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.
Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.
Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.
Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.
Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.
Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Husberget, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket den 4 december 2000.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2024.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun den 12 december 2000. Fastigheterna fogades samman till en enda fastighet med fastighetsbeteckningen Åsbacken 2. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sex våningar ovan mark med totalt 61 bostadsrätter och en lägenhet upplåten med hyresrätt. Den totala boarean är 4 433 kvm varav 4 372 kvm bostadsrätter och 60 kvm hyresrätt. Föreningen disponerar 38 parkerings- och tre garageplatser där en parkeringsplats är en bokningsbar besöksplats och resten hyrs ut till medlemmar.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
31 st 3 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige ASA.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2024 uppgår till 96 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärde är 141 155 tkr varav byggnadsvärde är 56 777 tkr och markvärde 84 378 tkr. Värdeår är 1951.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Nabo AB.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning år 2024 uppgår till 424 tkr.

Underhållsplan
För fastigheten finns en aktuell 30-årig underhållsplan, uppdaterad 2024. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30:e maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Paul Stuart	ordförande
Nils Fredrikson	sekreterare
Jonatan Lindh	kassör
Fredrik Hamring	
Karin Dellenvall	
Alexander Markatatos	
Stefan Brus	

Suppleanter
Gunilla Nilsson Roos
Jerry Lundström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige ASA.

Revisorer
Ordinarie revisor: Andreas Holman, Kungsbron Borevision AB
Revisorsssuppleant: Kungsbron Borevision AB

Valberedning
Maria Jarl
Robert Jonsson

Utförda större underhållsåtgärder
2018-2019
Renovering av hisskorgar i alla husen
Byte av dörrar i källaren till inbrottssäkra ståldörrar
Målning av källardörrar
Stamspolning
Målning av tvättstugor och angränsande utrymmen
Installation av fyra laddstolpar för elbilar
Byte av tvättmaskiner
Installation av brandvarnare i alla tvättstugor och trapphus

2020
Byte av torktumlare
Balkongrenovering
Ombyggnad av hissar

2021-2022
Fasad/balkongrenovering
Installerat digital styrning av värmesystemet vilket förväntas ge minskade uppvärmningskostnader
Installerat ny, energibesparande belysning i trapphusen
Installation av 2 brandsläckare i alla trapphus

2023
Fortsatt och avslutad fasad/balkongrenovering
Sotning av alla stammar
Stamspolning av avloppsstammar
Nya förråd på Åsvägen 6
Konverterat 121 kvm lokal- och förrådsyta på Åsvägen 6 till yta för upplåtelse med bostadsrätt

2024
OVK har utförts, efterkontroll sker i berörda medlemmars lägenheter under 2025
Tätning och relining av föreningens rökgaskanaler har genomförts på Åsvägen 2 och Åsvägen 4
På Åsvägen 6 har relining gjorts under 2025
Trapphus utanför de nya lägenheterna på entréplan i Åsvägen 6 har fräschats upp

Planerade underhållsåtgärder
2025
Renovering av en hiss (på motsvarande sätt som i Åsvägen 2)
Målning av ett trapphus
Översyn av gemensam el i trapphus och allmänna utrymmen
Justera in radiatorerna och genomföra stamspolning i de tre husen under hösten 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Styrelsen beslutade om 9 % höjning av årsavgifter samt för p-platser, garage och förråd från och med 2024-01-01.
Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -1 424 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till -606 tkr.

-Konverteringen av 121 m² förråds- och kontorsyta på Åsvägen 6 till bostadsrätter har slutförts. Tre nya bostadslägenheter har upplåtits, vilket har tillfört föreningen cirka 2,9 miljoner kronor i insatser och upplåtelseavgift samt ökade löpande avgiftsintäkter framöver.
-Föreningen har gjort en extra amortering på 1,5 miljoner kronor på sina lån, som en del i arbetet med att minska räntekänsligheten och den långsiktiga skuldsättningen.

-Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i samtliga hus. Kontrollen är en del av det löpande underhållet och har genomförts i enlighet med gällande regelverk för att säkerställa god ventilation och inomhusmiljö. Efterkontroll av det fåtal brister som upptäckts vid kontrollen sker hos berörda medlemmar under 2025.

-Föreningen har tecknat nytt avtal med Fastum för ekonomisk förvaltning. Det nya avtalet har förhandlats fram på förbättrade villkor, vilket stärker föreningens administrativa stöd och skapar bättre förutsättningar för långsiktig ekonomisk uppföljning.

-Föreningen har bytt teknisk förvaltare till NABO. Syftet med bytet har varit att säkerställa en högre servicenivå, bättre tillgänglighet och en mer kostnadseffektiv lösning för föreningens löpande tekniska förvaltning.

-En brand inträffade i fläktrummet på Åsvägen 6 i april 2024. Skadorna begränsades snabbt och återställandet har skett i samråd med, och med ekonomisk uppbackning från, föreningens försäkringsbolag Gjensidige. En ny, modern fläkt har installerats och hela arbetet är nu besiktigat och godkänt.

-Samtliga rökgångar i föreningens tre hus har tätats och relinats, vilket möjliggör säker eldning i öppna spisar framöver. Arbetet har slutförts och efterkontroller har utförts.

-Föreningens stadgar har uppdaterats. Nya stadgar antogs vid ordinarie föreningsstämma samt en extra föreningsstämma den 15 augusti 2024, och registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2024. Syftet med uppdateringen var att förbättra läsbarhet och tydlighet, samt att anpassa innehållet till ändrad lagstiftning och aktuella förhållanden i föreningen.

-Eways, föreningens tidigare leverantör för elbilsladdning, har gått i konkurs. Detta har inneburit att laddsystemet varit ur bruk. Arbetet med att hitta en ny lösning har påbörjats och fortsätter under 2025, i syfte att säkerställa att berörda medlemmar åter kan använda sina laddstolpar.

-Föreningen har bytt bredbandsleverantör till Bahnhof. Det nya avtalet innebär att medlemmarna nu har tillgång till en bredbandsuppkoppling som är cirka fyra gånger snabbare än tidigare till ungefär en tredjedel av kostnaden jämfört med det tidigare avtalet med Telia.

Föreningens fastighet
För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan.

Den lokalyta på Åsvägen 6 om 121 m² som konverterats är upplåten med bostadsrätt, vilket tillfört föreningen ytterligare insatser samt också gett föreningen tillkommande löpande årsavgifter. Ytan till vänster om entrén på Åsvägen 6 som tidigare tjänstgjort som entré till cykelförrådet har under 2024, i enlighet med beslut av stämman, upplåtits till innehavaren av den nya bostadslägenheten i det tidigare cykelförrådet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (90) medlemmar. Under året har 10 (4) överlåtelser skett. Ingen ny andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	4 515	4 096	3 567	3 513
Resultat efter finansiella poster	-1 424	-1 272	-16 586	-2 658
Soliditet (%)	46,27	43,67	44,65	68,31
Skuldränta (%)	3,22	2,54	1,15	0,86
Resultat exkl avskrivningar	-606	-458	-15 768	-1 840
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	924	832	748	734
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 597	7 004	7 084	4 134
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 728	7 143	7 427	4 335
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	84	35	195
Räntekänslighet (%)	7,28	8,59	9,93	5,91
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	250	243	244	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,73	79,41	90,23	90,46

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta
Räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat justerat med kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust
Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 2 128 tkr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31, samt ökade räntekostnader.
Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Styrelsen har för 2025 beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % samt en höjning av hyror för parkeringsplatser, garage och förråd med 2 %. Justeringen görs för att ligga i linje med inflationen samt generella kostnadsökningar för föreningen, bland annat avseende fjärrvärme, vatten och avfallshantering. Beslutet grundas även i föreningens långsiktiga underhållsplanering

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 972 627	11 467 424	424 000	-25 138 278	-1 276 086	**25 449 687**
Ökning av insatskapital	1 168 678	1 741 267				**2 909 945**
Disposition av föregående års resultat:				-1 276 086	1 276 086	**0**
Årets resultat					-1 423 706	**-1 423 706**
Belopp vid årets utgång	**41 141 305**	**13 208 691**	**424 000**	**-26 414 364**	**-1 423 706**	**26 935 926**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 414 364
årets förlust	-1 423 706
	-27 838 070
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	424 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-424 000
i ny räkning överföres	-27 838 070
	-27 838 070

Föreningens 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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 515 346	4 095 808
Övriga rörelseintäkter	3	581 784	570 463
Summa rörelseintäkter		**5 097 130**	**4 666 271**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 152 660	-3 647 935
Övriga externa kostnader	5	-422 616	-570 854
Personalkostnader	6	-148 676	-92 228
Avskrivningar		-817 646	-817 646
Summa rörelsekostnader		**-5 541 598**	**-5 128 663**
Rörelseresultat		**-444 468**	**-462 392**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 447	23 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 006 685	-832 696
Summa finansiella poster		**-979 238**	**-809 147**
Resultat efter finansiella poster		**-1 423 706**	**-1 271 539**
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-4 547
Årets resultat		**-1 423 706**	**-1 276 086**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	56 232 790	57 025 624
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 330	34 142
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 242 120**	**57 059 766**
Summa anläggningstillgångar		**56 242 120**	**57 059 766**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 600
Övriga fordringar	9	320 440	1 082 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	582 725	78 271
Summa kortfristiga fordringar		**903 165**	**1 162 857**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 070 800	49 455
Summa kassa och bank		**1 070 800**	**49 455**
Summa omsättningstillgångar		**1 973 965**	**1 212 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 216 085**	**58 272 078**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 349 996	51 440 051
Fond för yttre underhåll		424 000	424 000
Summa bundet eget kapital		**54 773 996**	**51 864 051**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 414 364	-25 138 278
Årets resultat		-1 423 706	-1 276 086
Summa fritt eget kapital		**-27 838 070**	**-26 414 364**
Summa eget kapital		**26 935 926**	**25 449 687**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 675 000	8 775 000
Summa långfristiga skulder		**8 675 000**	**8 775 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	21 151 823	22 889 823
Leverantörsskulder		159 143	165 817
Skatteskulder		213 238	206 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 080 955	784 892
Summa kortfristiga skulder		**22 605 159**	**24 047 391**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 216 085**	**58 272 078**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 423 706	-1 271 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		817 646	865 146
Förändring skatteskuld/fordran		6 379	7 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-599 681**	**-398 943**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-386 137	-36 862
Förändring av kortfristiga skulder		289 389	44 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-696 429**	**-391 476**
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 909 945	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 838 000	-361 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 071 945**	**-361 500**
Årets kassaflöde		**375 516**	**-752 976**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 005 663	1 758 639
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	**1 381 179**	**1 005 663**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Maskiner/verktyg/installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	**2023**
Årsavgifter	3 935 653	3 542 271
Hyresintäkter garage/parkeringsplatser	276 190	230 198
Hyresintäkter kabel TV/bredband	161 201	144 624
Elavgifter	22 448	23 691
Hyresintäkter förråd*	38 985	56 880
Hyresintäkter bostäder	80 935	77 081
Övriga intäkter	-66	21 063
	4 515 346	**4 095 808**

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.
*Under 2023 bokfördes garageintäkterna på kontot för intäkter förråd vilket rättats 2024 och är förklaringen till minskningen 2024.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	**2023**
Försäkringsersättningar	456 364	293 783
Ersättningar från leverantör	125 000	0
Betalningspåminnelse	420	60
Övriga intäkter och fakturerade kostnader	0	231 478
Elprisstöd	0	45 142
	581 784	**570 463**

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73 146	75 011
Trädgårdsskötsel	2 613	7 408
Städning	64 185	63 155
Hyra av entrémattor	2 770	0
Sotning	0	48 857
Hisskostnader	30 289	27 591
Serviceavtal	49 938	34 848
Besiktning/bevakningskostnader	16 376	17 175
Brandskyddsarbete	34 458	2 105
Reparationer	157 406	460 408
Planerade underhåll	2 127 581	1 177 220
Fastighetsel	166 084	180 595
Uppvärmning	851 109	845 913
Vatten/avlopp	111 375	72 274
Avfallshantering	121 837	143 944
Försäkringskostnader	91 201	70 186
Självrisker	0	128 000
Kabel-TV/bredband	178 953	175 160
Förbrukningsinventarier/material	35 239	118 086
Container/tippavgift	38 099	0
	4 152 659	**3 647 936**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	3 923	5 984
Teknisk förvaltning	20 120	0
Porto	0	5 720
Kundförluster	20 733	0
Föreningsgemensamma kostnader	10 834	6 778
Revisionsarvode	28 250	28 875
Ekonomisk förvaltning	84 045	113 617
Bankkostnader	1 550	4 246
Advokatkostnader	46 238	226 848
Underhållsplan	6 529	6 375
Fastighetsskatt/avgift	105 470	101 141
Övriga poster	94 923	71 270
	422 615	**570 854**

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	72 447
Sociala avgifter	34 076	19 781
	148 676	**92 228**

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	57 166 718	57 166 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**57 166 718**	**57 166 718**
Ingående avskrivningar	-13 378 380	-12 585 546
Årets avskrivningar	-792 834	-792 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 171 214**	**-13 378 380**
Ingående anskaffningsvärde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående värde mark	**13 237 286**	**13 237 286**
Utgående redovisat värde	**56 232 790**	**57 025 624**
Taxeringsvärden byggnader	56 569 000	56 569 000
Taxeringsvärden mark	84 378 000	84 378 000
	140 947 000	**140 947 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 483	283 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**283 483**	**283 483**
Ingående avskrivningar	-249 340	-224 528
Årets avskrivningar	-24 812	-24 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-274 152**	**-249 340**
Utgående redovisat värde	**9 331**	**34 143**

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 515	103 087
Fordran Eways*	1 091	23 691
Avräkningskonto förvaltare	310 379	956 208
Övriga fordringar	6 455	0
	320 440	**1 082 986**

*Eways har under året gått i konkurs, därför har en del av fordran bokats som kundförlust.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	7 750	5 952
Kabel-TV/bredband	15 990	33 913
Medlemsavgifter	1 420	6 420
Ekonomisk förvaltning	19 593	18 719
Brandskyddsarbete	11 333	10 527
Hemsida	1 633	1 446
Övriga förutbetalda kostnader	1 294	1 294
Förutbetalda räntekostnader	25 563	0
Fastighetsskötsel	33 479	0
Serviceavtal	2 180	0
Underhåll	10 625	0
	130 860	**78 271**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,090	2025-01-13	4 776 865	4 776 865
Stadshypotek	3,220	2025-04-01	7 584 333	9 172 333
Stadshypotek	4,090	2025-01-02	1 090 625	1 240 625
Stadshypotek	4,090	2025-02-04	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2,600	2027-03-30	8 775 000	8 875 000
Stadshypotek	4,090	2025-01-21	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	3,640	2025-03-13	2 100 000	2 100 000
			29 826 823	**31 664 823**
Kortfristig skuld			21 151 823	22 889 823

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering på långfristiga skulder: 100 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 21 051 823 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	134 098	142 961
Styrelsearvoden	107 350	71 450
Sociala avgifter	33 729	22 450
Revisionsarvode	28 000	26 500
Fastighetsel	14 778	19 234
Värme	101 843	130 003
Avfallshantering	811	496
Serviceavtal	0	761
Städning	4 924	0
Teknisk förvaltning	14 844	0
Fastighetsskötsel	17 094	0
Brandskyddsarbete	2 468	0
Advokatkostnader	0	12 422
Förutbetalda avgifter och hyror	151 223	353 828
Övrigt	1 106	4 787
Underhåll	468 687	0
	1 080 955	**784 892**

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	1 070 800	49 455
Avräkningsfordran på Fastum	310 379	956 208
	1 381 179	**1 005 663**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om 3 % avgiftshöjning från och med 2025-02-01. Hyror för parkeringsplatser, garage och förråd höjdes med 2 % från samma datum.

-Låneomläggning till SBAB:
Föreningen har under Q1 2025 lagt om lån på ytterligare 16,9 miljoner kronor till SBAB (utöver ett lån på 4,8 miljoner kronor som flyttades under 2024). Två lån på totalt 6,9 miljoner kr har bundits på 5 år till en ränta om 3,40 %.

-Försäkringsersättning från Gjensidige:
Föreningen har erhållit försäkringsersättning från Gjensidige med anledning av branden på Åsvägen 6, om totalt 451 864 kr.

-Tätning av rökgångar:
Under Q1 2025 har föreningen slutfört tätning av samtliga rökgångar i de tre husen. Dessa har därefter efterkontrollerats och godkänts för eldning.

-Rensning av ventilationskanaler:
Under Q1 2025 har föreningens samtliga ventilationskanaler rensats

-Byte till energieffektiva fläktar:
Under Q1 2025 har föreningen bytt ut fläktarna i samtliga tre hus till moderna, energieffektiva versioner,

i syfte att förbättra inomhusklimatet och sänka energiförbrukningen.

-Intrimning av energioptimeringssystem:
Under Q1 har föreningens energioptimeringssystem justerats, med temperaturgivare installerade i ett stort antal lägenheter samt dynamisk effektbegränsning. Åtgärden har lett till ett förbättrat inomhusklimat och förväntas minska energikostnaderna.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 027 000	32 027 000
	32 027 000	**32 027 000**

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Paul Stuart
Ordförande

Nils Fredrikson

Jonatan Lindh

Alexander Markatatos

Fredrik Hamring

Karin Dellenvall

Stefan Brus

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

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Husberget.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 09:06:30

Dokumentet är undertecknat av:

Alexander Markatatos (19900623XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-04 13:03:34
PAUL STUART (19750327XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 16:01:28
Stefan Yngve Brus (19580429XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 15:48:02
ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-05-05 09:06:30
Fredrik Emil Hamring (19630703XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 22:30:06
KARIN MARGARETA DELLENVALL (19591129XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 16:50:46
JONATAN LINDH (19720228XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 15:52:03
NILS FREDRIKSSON (19481031XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 17:34:35

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Husberget.pdf (962928 byte)

261892A94C7A74BF8D967A9C49B6FED24C27723BA848B95BB063EFBB18EE27AAF2D01B6C9A4AB42E4DAE
E24641EE5BF3AD5F91ADD5F1927622E95AFC24F74DF4

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Husberget, org.nr. 769605-7954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husberget för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningsskyldighet 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 grundar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 09:07:28

Dokumentet är undertecknat av:

ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor — 2025-05-05 09:07:28

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105864 byte)

AD6926DEC6D375712D58AC56071A040F0FE55B71FC67801C8F614503231079F0360F69BD72E73FB219AE
82E2E8ADDDEF148C327C5222E37D282B70D25DA11B39

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support