

## Signera Årsredovisning 2023 BRF Bergsfallet 18

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 114-arsredovisning-2023-brf-bergsfallet-18.pdf

Storlek: 229963 byte

Hashvärde SHA256:

cc2209afe2e93d529cf8e31204ccb9e7eda8f927854526b902617cf8106897de

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 4:

**Karin Winqvist**

Signerat med BankID 2024-04-29 09:18 Ref: 05595afd-f8a7-4e9b-b0e9-e56e8583f57f

**ANNA BJURENSTAM**

Signerat med BankID 2024-04-29 19:23 Ref: 43a753ba-f991-4b73-aa92-97277f680875

**Richard La Roche**

Signerat med BankID 2024-04-30 11:35 Ref: 7d5d93ed-73c0-4f9c-bb07-3b4a032a9f23

**Ole Deurell**

Signerat med BankID 2024-04-30 14:03 Ref: 29410859-1e01-4388-89c3-ca5deaf1e197

# Årsredovisning

för

## BRF Bergsfallet 18

769604-4390

Räkenskapsåret

2023

### 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 2023.

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

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

### Väsentliga händelser

Räkenskapsåret 2023 har varit ett lugnare år där föreningen inte har haft några större underhållsplaner för byggnaden. I och med de förändrade ekonomiska omständigheterna med höjda räntor och ökade omkostnader, har vi pausat vissa renoveringar av byggnaden vi egentligen hade velat utföra under året. Renoveringar vi har diskuterat är ommålning av fönster i förtid. Eftersom denna renovering inte är kritisk för byggnaden, har vi valt att pausa för att säkerställa att föreningens ekonomi är så stabil som möjligt. Utöver detta har vi höjt avgiften en gång med 10% för att täcka ökade kostnader så som räntehöjningar och värmekostnader.

Föreningen har också valt att använda en del av kassan för att återbetala lån för att minska räntekostnader. Vi har också valt att placera en del av den återstående kassan på räntebärande konton för att öka intäkterna. I budgetarbetet för 2024 planerar föreningen att göra en ytterligare en hyreshöjning som redan har kommunicerats i december 2023. Föreningen ser dock att vid en försäljning av hyresrätten

som finns i föreningen, alternativt att räntorna sänks, kommer det att finnas utrymme för avgiftssänkningar.

Under året har vi haft ökade kostnader av service gällande hissen, flera delar i hissens mekanik har behövts bytas ut. Hissen är gammal och styrelsen har ändå bedömt att mindre renoveringar är att föredra än hissbyte då den gamla mekaniken är relativt enkel och lätt att renovera. Med renoveringarna gjorda under 2023 hoppas vi att hissens service kommer att återgå till tidigare års servicekostnader.

### **Medlemsinformation**

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

Under 2023 har det skett 0 överlåtelse.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Bjurenstam	Ledamot	Ordförande
Richard La Roche	Ledamot	Sekreterare
Karin Winqvist	Ledamot	Kassör
Sara Cederberg	Suppleant	
Henrik Bjurenstam	Suppleant	
Linn Lorentzon	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Ole Deurell , Parameter Revision AB

### **Valberedning**

Ulla Hasselström och Rolf Winqvist

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	810	790	788	787	785
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-182	-104	-68	-44	-219
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	665	651	651	651	651
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 960	4 320	4 320	4 320	4 320
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 823	4 170	0	0	0
Soliditet (%)	85,9	85,0	85,0	86,0	86,0
Sparande per kvm (kr)*	0	80	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	6	6	0	0	0
Energikostnad (kr)*	222	207	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	91	91	0	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

### *Uppllysning vid förlust*

Årets resultat visar ett underskott om 182 072 kronor. Förlusten för Brf Bergsfallet 18 under verksamhetsåret 2023 berodde på flera faktorer: höjda räntor för lån, ökade kostnader för uppvärmning och ökade reparationskostnader för hissen. Förlusten blev totalt 53 258 kr efter avdrag för avskrivningar. För att hantera denna förlust valde föreningen att från och med januari 2024 höja avgifterna med 10 procent för att täcka de ökade kostnaderna.

### *Årsavgifter*

Under 2023 genomfördes en avgiftshöjning om 10%. Ytterligare en höjning om 10% behövdes för att komma i balans. Den gjordes per den 1 januari 2024. Också avgifter för bredband höjdes. De har inte höjts sedan 2020.

### *Lån*

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

### *Uppgiftsskyldighet*

Under 2023 hoppades föreningen sälja den lägenhet som fortfarande är upplåten med hyresrätt men ett planerat byte godkändes inte av alla hyresvärdar och övriga bud har inte kunnat godkännas av oss p.g.a. att de varit alltför långt under marknadspris. Föreningen har alltså fortfarande lån på 4 400 000 kr. Räntekostnaderna är väsentligt högre än tidigare. (Räntan 4.85% vid årets slut). Energi-, hiss- m.fl. kostnader har ökat och avgifterna höjdes med 10% per den 1 oktober 2023.

### *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 1 589 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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 274 520	32 067	1 227 850	-1 853 397	-104 354	<b>29 576 686</b>
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-104 354	104 354	<b>0</b>
Förändring under året	0	0	155 400	-155 400	-182 072	<b>-182 072</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 274 520</b>	<b>32 067</b>	<b>1 383 250</b>	<b>-2 113 151</b>	<b>-182 072</b>	<b>29 394 614</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 113 151
årets förlust	-182 072
	<b>-2 295 223</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	155 400
i ny räkning överföres	-2 450 623
	<b>-2 295 223</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	809 977	789 748
Övriga rörelseintäkter	2	4 661	3 614
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>814 638</b>	<b>793 361</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-324 565	-417 631
Driftskostnader	4	-229 154	-167 472
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-81 026	-70 870
Personalkostnader	6	-48 835	-45 548
Avskrivningar	7	-128 814	-128 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-812 394</b>	<b>-829 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 244</b>	<b>-36 535</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 052	1 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 367	-69 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 315</b>	<b>-67 818</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-182 072</b>	<b>-104 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 072</b>	<b>-104 354</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	33 490 314	33 610 643
Inventarier, verktyg och installationer	9	78 540	87 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 568 854</b>	<b>33 697 668</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**33 568 854**

**33 697 668**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		165 786	131 642
Övriga fordringar		15 604	11 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 350	29 207
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>213 740</b>	<b>171 974</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		425 143	852 947
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>425 143</b>	<b>852 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>638 883</b>	<b>1 024 921</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 207 737**

**34 722 589**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 306 587

30 306 587

Fond för yttre underhåll

1 383 250

1 227 850

**Summa bundet eget kapital**

**31 689 837**

**31 534 437**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 113 151

-1 853 397

Årets resultat

-182 072

-104 354

**Summa ansamlad förlust**

**-2 295 223**

**-1 957 751**

**Summa eget kapital**

**29 394 614**

**29 576 686**

#### **Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10

4 400 000

4 800 000

Leverantörsskulder

45 369

32 266

Skatteskulder

2 199

2 524

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

365 555

311 113

**Summa kortfristiga skulder**

**4 813 123**

**5 145 903**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 207 737**

**34 722 589**

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-182 072	-104 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	128 814	128 376
Betald skatt	-4 804	-2 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-58 062</b>	<b>22 020</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-34 144	-131 642
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 143	-9 901
Förändring av leverantörsskulder	13 103	-31 889
Förändring av kortfristiga skulder	54 442	139 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-27 804</b>	<b>-11 819</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-52 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-52 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-427 804</b>	<b>-64 382</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	852 947	917 329
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>425 143</b>	<b>852 947</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter	707 408	690 154
Hyror bostäder	68 969	65 994
Bredband	33 600	33 600
	<b>809 977</b>	<b>789 748</b>

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	525	3 357
Övriga ersättningar och intäkter	0	257
Erhållna statliga bidrag	4 136	0
	<b>4 661</b>	<b>3 614</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-22 904	-119 120
Markytor, trädgård	-7 240	-28 480
El	-49 104	-53 332
Värme	-179 055	-156 576
Vatten och avlopp	-27 682	-27 852
Sophämtning/renhållning	-38 580	-32 272
	<b>-324 565</b>	<b>-417 632</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-18 780	-18 363
Besiktning hiss	-2 079	-1 901
Hisservice	-69 229	-19 105
Entrémattor	-3 240	-2 970
Övriga fastighetskostnader	-3 154	-6 477
Fastighetsförsäkring	-33 964	-30 204
Kabel-tv	-5 062	-4 570
Bredband	-31 680	-23 760
F-skötsel	-33 417	-32 693
Snöröjning	-3 125	-3 125
Fastighetsskatt	-25 424	-24 304
	<b>-229 154</b>	<b>-167 472</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-26 875	-22 688
Fastighetsförvaltning	-44 536	-40 180
Bankkostnader	-3 350	-2 882
Föreningsavgift	-4 390	-4 320
Konsultarvoden	-1 875	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	-800
	<b>-81 026</b>	<b>-70 870</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Personalkostnader	-39 375	-36 225
Lagstadgade sociala avgifter	-9 460	-9 323
	<b>-48 835</b>	<b>-45 548</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-93 247	-93 247
Ombyggnad	-27 082	-27 082
inventarier/verktyg	-8 485	-8 047
	<b>-128 814</b>	<b>-128 376</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade 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
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 793 493</b>	<b>34 793 493</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 313 163	-1 219 916
Årets avskrivningar enligt plan	-93 247	-93 247
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 406 410</b>	<b>-1 313 163</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 387 083</b>	<b>33 480 330</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
	<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	-337 277	-310 195
Årets avskrivningar enligt plan	-27 082	-27 082
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-364 359</b>	<b>-337 277</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>103 231</b>	<b>130 313</b>
--	----------------	----------------

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

Byggnader och mark	33 387 083	33 480 330
Ombyggnad	103 231	130 313
	<b>33 490 314</b>	<b>33 610 643</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 991	48 428
Inköp		52 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 991</b>	<b>100 991</b>
Ingående avskrivningar	-13 966	-5 919
Årets avskrivningar	-8 485	-8 047
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 451</b>	<b>-13 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 540</b>	<b>87 025</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,843	rörlig	2 000 000	2 400 000
Swedbank	4,816	rörlig	2 400 000	2 400 000
			<b>4 400 000</b>	<b>4 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 400 000	4 800 000

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Efter räkenskapsåret 2023 har föreningen haft en vattenskada i fastigheten vilket resulterat i en kostnad för självrisk om 86 000 kronor. Årsavgifterna höjdes med 10% från och med a januari 2024.

Anna Bjurenstam  
Ordförande

Richard La Roche

Karin Winqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor