



# Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953-1955 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 398 bostadsrätter om totalt 25 956 kvm och 15 lokaler om 1 751 kvm. Byggnadernas totalyta är 27 707 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans-Olov Bergstedt	Ordförande
Elisabeth Ruke	Sekreterare
Conny Callin	Styrelseledamot
Hans Bengt Wolf	Vice Ordförande
Peter Werelius	Ekonomiansvarig
Agnes Kristina Matilda Hansson	Styrelseledamot

Elina Sognevik	Styrelseledamot
Esko Juhani Vierumäki	Styrelseledamot
Rita Rubnell Spolander	Suppleant

### Valberedning

Per-Otto Walter  
Mikael Gabrielsson  
Mikaela Ekeroth

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Bergstedt Hans-Olov, Werelius, Nils Peter och Wolf, Hans Bengt.

### Revisorer

Adnin Ali	Revisor	Bo Revision i Sverige AB.
Jenny Almstedt	Internrevisor	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Balkongrenovering uppstartad, fortsätter 2024  
Tätning av garagetaket, mot fuktgenomträngning
- 2022** ● Värmesystem, injustering, optimering och uppdatering, fortsätter 2023, 2024 och 2025  
Nya anslagstavlor i portarna - Enligt motion nr8
- 2021-2022** ● Upphandling av projektledning för balkongrenovering - Vid årsskiftet 2021/2022 skrevs avtal med Doobey som projektledare under hela balkongrenoveringen  
Installation molucker för sophantering - Påbörjades 2020. Efter många turer med Solna kommun och bygglovshantering. Startades äntligen installationen hösten 2021 och färdigställdes tidigt 2022
- 2021** ● Vindsbesiktning för eventuell tilläggsisolering - Den stora värmevinsten speglar inte kostnaderna. Därför skjuts detta på obestämd tid
- 2020-2021** ● Radonmätning  
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter - Vid undersökning gavs det att behovet inte är akut. Vi råddes därför att inte upphandla en "totaldränering". Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån, för totalrenovering  
Besiktning fasader, åtgärder - Efter besiktning, blev rådet att det inte behövdes en total renovering. Däremot lagades puts på vissa ställen. Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån för totalrenovering

- 2020** ● Relining dagvatten- samlingsledningar i källarstråken, hus A  
Anläggning av 10st elbilsaddplatser för medlemmar  
Besiktigt balkongerna - Resultatet visar att vi behöver upphandla renovering av dessa
- 2019** ● Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden - Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämning av pelare enligt besiktningsprotokoll
- 2018-2020** ● Relining spillvatten- samlingsledningar i källarstråken - I och med detta är alla spillvattenledningar i källarstråken relinade och klara
- 2018-2019** ● Fönster- och balkongdörrsrenovering - I och med detta är alla fönster utbytta eller renoverade.  
Renovering av rökkanaler till öppna spisar
- 2017-2018** ● Takrenovering - Yttertaken samt fönster på översta våningen utbytta.
- 2015-2019** ● Stambyte
- 2014** ● Renovering av tvättstugor - Nya ytskikt samt nya maskiner

#### Planerade underhåll

- 2030** ● Upprustning inne i trapphus
- 2029-2031** ● Eventuell fasadrenovering
- 2026** ● Stamspolning, andra halvan av föreningen  
Upprustning trapphus- och entrébelysning
- 2025** ● Översyn av entréportar, inkl lås
- 2024-2027** ● Relining av dagvattenstick till tomtgräns
- 2024** ● Balkongrenovering påbörjat 2023, fortsätter 2024  
Stamspolning, halva föreningen  
Utredning av fler laddplatser
- 2022-2025** ● Värmesystem, injustering, optimering och uppdatering, påbörjat 2022

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice AB
Städning	Rentix AB
Yttre miljö	Tingvalla Mark AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 kommer obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomföras i alla lägenheter och lokaler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Räntorna har under året ökat vilket har lett till att lånen som löpt ut har skrivits om till högre räntor än tidigare.

I mars 2023 band vi ett lån på 20 mnkr till 3,68% på två år. I juni löpte ytterligare två lån ut på 20 mnkr vardera vilka båda bands till 4,05% med 3 års löptid.

Då verksamheten 2023 har löpt med vinst har likviditeten ökat. Dom stora avskrivningar som gjorts, tillsammans med nästan inga amorteringar, har haft syftet att minimera behovet av att lyfta nya lån för balkongreoveringen under 2023. Tack vare detta behöver vi inte lyfta nya lån förens en bit in på 2024.

Från och med januari 2023 höjdes avgifterna och bränsletillägget med 8,7 %. Från och med januari 2024 togs bränsletillägget bort som en egen post på avierna och avgifterna höjdes motsvarande. Bränsletillägget var baserat på lägenhetsyta, medans avgiften är baserad på andelstalet (stadgeenligt). Därefter höjdes den "nya" sammanslagna avgiften med 12%. Detta motiveras dels av den allmänna kostnadsökningen (inflationen) men också för att möta ökningen av räntekostnaderna.

I budgeten för 2024 planeras för ett mindre överskott.

### Förändringar i avtal

Under 2023 har vi bytt entreprenör för städning från KEAB till Rentix AB.

Avtalet för vår yttre miljö har också bytts, från Fastighetsägarna AB till Tingvalla Mark AB.

Även fastighetsskötaren Mats Ekström Allservice ABs avtal har omförhandlats.

Alla dessa avtalsändringar leder förhoppningsvis till bättre skötsel samt ca 200 tkr i lägre kostnader.

Inför 2024 har vi minskat avtalet med SBC samt anställt Anders Lundqvist, som teknisk förvaltare på 50%.

Detta ger direkta kostnadsbesparingar på ca 400 tkr, samtidigt som service och underhåll förbättras.

### Övriga uppgifter

Information:

Stämman hölls sedan vanligt i Bergshamraskolans aula, den sista maj 2023. Sedan stämman har två invalda styrelsemedlemmar slutat. Varav den ena (Anders Lundqvist) istället anställdes som teknisk förvaltare i föreningen under hösten.

En infokväll för medlemmarna hölls i Bergshamraskolans aula den 20 november. Då informerades om balkongreoveringen, den kommande avgiftshöjningen, anställningen av teknisk förvaltare m.m.

Utöver dom 12 protokollförda styrelsemötena har styrelsen haft en heldag med budget och underhåll på agendan.

Ett par ur styrelsen har medverkat på nio stycken driftsmöten med förvaltaren från SBC.

Sedan träffas styrelsen kontinuerligt inom respektive arbetsgrupp.

Det har under varje månad 2023 skickats ut nyhetsbrev elektroniskt, samt anslagits i portarna.

Trivselgruppen:

Gruppen har arrangerat ett flertal fikaträffar i trivsellokalen under pizzerian.

Gruppen höll också i vårens städdag. Tyvärr blev höstens städdag inställd då varken trivselgrupp eller styrelse hade manskap till att arrangera det. Trivselgruppen efterfrågar fler medlemmar som vill och kan hjälpa till med dessa trivselfrämjande aktiviteter.

Det är även trivselgruppen som sköter bokning av trivsellokalen och hobbyrummet.

Slutligen så har gruppen även hand om en facebook-sida för föreningens medlemmar, med matnyttig och kul info.

Motioner:

De fyra inkomna motionerna från stämman 2023 är alla besvarade och färdigbehandlade och har även presenterats i ett av styrelsens infoblad.

Fastigheten:

Balkongreoveringen startade äntligen efter sommaren och var tänkt att löpa till september 2024. Dock gjorde en ändring i utförandet av balkongräckena att leveransen av dessa blev senarelagd mot planerat. Detta medförde att projekttidens slutdatum förlängdes två månader till november 2024.

Det har även varit många diskussioner med utsedd kulturantikvarie som kommunen krävde, om utförande samt färgsättning på balkongräckena.

Överenskommelsen med entreprenören SEHED Tresson var att föreningen accepterade förlängningen på projektet för att slippa en ökad kostnad för hyra av extra ställningar om befintlig tidsplan skulle hållas.

Tilläggsarbete beställdes, för putsning och målning av de balkonger som har putsad nischer. Detta för att ge ett snyggt helhetsutseende nu när både balkonggolv och räcken är nya.

Tidig vår fick vi ett läckage i en värmepåväxlare på undercentralen vid Mårdstigen 13. Detta medförde att vatten läckte in i vårt sekundärsystem och expansionskärnen nere på Ekorrstigen 2 svämmade över. Leveransen av en ny värmepåväxlare drog ut på tiden och fukten som blev nere i panncentralen från expansionskärnen orsakade mögelbildning vilket nu under hösten håller på att åtgärdas. Detta regleras via vår försäkring hos Folksam.

Den nyinköpta värmepåväxlaren har visat sig inte hålla utlovad funktion, utan kräver ett högre tryck vilket vårt system inte är dimensionerat för. Detta medför att föreningen får öka cirkulationen i systemet och därmed får högre returtemperaturer, som inte ger de besparingar vi kalkylerat med. Diskussion med Norrenergi pågår då de även var huvudentreprenör för detta arbete och säljare av den nya undercentralen.

Kondens på oisolerade vattenledningar i vissa stammar har upptäckts. Detta diskuteras med Våtrumsteknik för åtgärd, fortsätter in i år 2024. Detta medförde att föreningen tagit prover för salmonella på vissa ställen, där kallvattnet tagit lång tid att bli kallt i kranarna. Dock fanns ingen salmonella i vattnet från dessa ledningar.

En fuktskada har upptäckts och utträtts en längre tid men orsak har inte hittats. En misstanke är att det är kondens som uppstår under sommartid, därför avvaktar vi nu till kommande sommar och ser om det uppstår igen.

I slutet av sommaren så utfördes ett arbete med att få bukt på genomträngning av vatten från garagetaket. Detta arbete innebar att all mossa och växtlighet togs bort, sedan flyt-asfalterades alla sprickor och skarvar i asfalten. Detta har redan under hösten och vintern gett resultat genom att inget nytt vatten kommit in och luften i garaget känns också mycket bättre.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 557 st. Tillkommande medlemmar under året var 48 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 564 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 34 överlåtelse.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	24 157 644	22 036 366	21 393 781	21 176 283
Resultat efter fin. poster	1 725 304	252 255	998 856	733 902
Soliditet (%)	36	36	34	34
Yttre fond	20 730 484	20 603 574	12 140 863	11 396 042
Taxeringsvärde	592 400 000	592 400 000	536 663 000	536 663 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	636	581	567	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 571	8 575	8 769	8 773
Skuldsättning per kvm totalyta	8 030	8 033	8 212	8 216
Sparande per kvm totalyta	244	221	227	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	21	17	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	151	161	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	19	17
Energikostnad per kvm totalyta	182	190	197	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,34	-	-
Räntekänslighet (%)	10,31	-	-	-
Lokaler enligt taxering m <sup>2</sup>	1751	1751	1751	1751
Bostadsrätt m <sup>2</sup>	25 956	25 956	25 814	25 814
Bränsletillägg per kvm, bostadsrätt	185	169	170	170
Års+Bränsle per kvm, bostadsrätt	821	750	737	737

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 062 955	-	-	5 062 955
Upplåtelseavgifter	11 967 500	-	-	11 967 500
Fond, yttre underhåll	20 603 574	-873 090	1 000 000	20 730 484
Kapitaltillskott	90 000 002	-	-	90 000 002
Balanserat resultat	1 814 889	1 125 345	-1 000 000	1 940 234
Årets resultat	252 255	-252 255	1 725 304	1 725 304
<b>Eget kapital</b>	<b>129 701 175</b>	<b>0</b>	<b>1 725 304</b>	<b>131 426 479</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 940 234
Årets resultat	1 725 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
<b>Totalt</b>	<b>3 665 538</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 665 538</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	24 157 644	22 036 136
Övriga rörelseintäkter	3	144 849	300 179
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 302 493</b>	<b>22 336 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 261 163	-11 869 558
Övriga externa kostnader	9	-1 596 639	-1 765 481
Personalkostnader	10	-693 996	-533 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 907 904	-4 897 194
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 459 701</b>	<b>-19 065 934</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6 842 792</b>	<b>3 270 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 113	6 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 143 601	-3 024 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 117 488</b>	<b>-3 018 126</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 725 304</b>	<b>252 255</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 725 304</b>	<b>252 255</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	337 015 973	333 764 740
Pågående projekt	14	9 845 550	161 250
Maskiner och inventarier	13	1 800 974	1 850 594
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>348 662 497</b>	<b>335 776 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>348 662 497</b>	<b>335 776 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		190 645	176 853
Övriga fordringar	15	11 418 077	15 519 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	571 975	535 917
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 180 697</b>	<b>16 232 311</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	500	500
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		65 384	5 141 745
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>65 384</b>	<b>5 141 745</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 246 581</b>	<b>21 374 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>360 909 077</b>	<b>357 151 139</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		107 030 457	107 030 457
Fond för yttre underhåll		20 730 484	20 603 574
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 760 941</b>	<b>127 634 031</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 940 234	1 814 889
Årets resultat		1 725 304	252 255
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 665 538</b>	<b>2 067 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>131 426 479</b>	<b>129 701 175</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	182 275 000	161 575 000
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>182 276 000</b>	<b>161 575 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	40 200 000	61 000 000
Leverantörsskulder		3 240 807	845 712
Övriga kortfristiga skulder		98 740	54 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 667 052	3 974 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 206 599</b>	<b>65 874 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>360 909 077</b>	<b>357 151 139</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 842 792</b>	<b>3 270 380</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 907 904	4 897 194
Erhållen ränta	26 113	6 766
Erlagd ränta	-5 143 601	-3 024 892
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 633 208</b>	<b>5 149 448</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 017 157	-3 319 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 131 634	743 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 781 999</b>	<b>2 574 054</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 793 817	-394 861
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 793 817</b>	<b>-394 861</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	8 580 000
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-100 000	-3 786 484
Depositioner	1 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-99 000</b>	<b>4 793 516</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 110 818</b>	<b>6 972 709</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>17 153 156</b>	<b>10 180 446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>11 042 338</b>	<b>17 153 156</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 - 5 %
Maskiner och inventarier	0 - 5 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	16 509 635	15 080 370
Hysesintäkter lokaler	561 138	528 031
Hysesintäkter garage	233 573	159 760
Hysesintäkter garage, moms	21 480	18 737
Hysesintäkter p-plats	1 258 074	1 141 862
Hysesintäkter p-plats, moms	6 156	19 383
Hysesintäkter förråd	104 998	94 463
Bredband	334 880	331 870
Intäkt parkeringsbolag, moms	43 299	0
El, moms	0	106 394
Elintäkter laddstolpe	8 762	0
Elintäkter laddstolpe moms	85 507	0
Uppvärmning	4 805 159	4 389 475
Tvättstugeavgifter	300	0
Gemensamhetslokal	38 324	27 400
Övriga intäkter	810	0
Dröjsmålsränta	985	0
Pantsättningsavgift	43 240	86 699
Överlåtelseavgift	40 703	0
Andrahandsuthyrning	55 758	51 629
Vidarefakturerade kostnader	4 863	0
Öres- och kronutjämning	-0	63
<b>Summa</b>	<b>24 157 644</b>	<b>22 036 136</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	133 304	0
Övriga erhållna bidrag	11 035	149 050
Övriga intäkter	510	11 405
Försäkringsersättning	0	139 724
<b>Summa</b>	<b>144 849</b>	<b>300 179</b>



#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	972 213	949 440
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 998	3 430
Fastighetsskötsel gård enl avtal	296 018	428 819
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 687	14 794
Larm och bevakning	12 338	12 734
Städning enligt avtal	528 818	421 254
Städning utöver avtal	41 061	4 500
Sotning	3 020	0
Besiktningar	3 761	0
Brandskydd	34 137	79 293
Bevakning	0	38 356
Myndighetstillsyn	11 140	34 408
Gårdkostnader	23 055	35 592
Gemensamma utrymmen	4 500	24 082
Sophantering	83 345	39 544
Snöröjning/sandning	0	26 250
Serviceavtal	83 562	125 405
Fordon	31 790	2 074
Förbrukningsmaterial	1 635	36 588
<b>Summa</b>	<b>2 167 078</b>	<b>2 276 563</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 165	0
Bostadsrättslägenheter	0	17 503
Tvättstuga	141 584	112 163
Trapphus/port/entr	0	26 089
Källarutrymmen	11 200	0
Dörrar och lås/porttele	38 270	23 056
Övriga gemensamma utrymmen	21 700	0
VVS	256 100	144 032
Värmeanläggning/undercentral	14 657	127 505
Ventilation	8 100	3 831
Elinstallationer	14 626	21 935
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 481	0
Tak	53 200	0
Fasader	0	12 671
Fönster	14 315	18 657
Mark/gård/utemiljö	9 800	115 690
Garage/parkering	81 446	0
Vattenskada	14 641	290 980
Skador/klotter/skadegörelse	13 378	19 717
<b>Summa</b>	<b>699 663</b>	<b>933 828</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	144 500
Lokaler	0	61 688
Tvättstuga	1 466	0
Entr/trapphus	0	216 846
VVS	86 250	0
Tak	12 250	57 438
Fasader	0	301 550
Balkonger/altaner	18 750	0
Mark/gård/utemiljö	25 521	91 068
<b>Summa</b>	<b>144 237</b>	<b>873 090</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	437 829	575 006
Uppvärmning	4 157 482	4 191 480
Vatten	452 152	485 008
Sophämtning/renhållning	498 311	686 995
Grovsopor	744	24 259
<b>Summa</b>	<b>5 546 518</b>	<b>5 962 748</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	457 069	531 811
Markhyra/vägavgift/avgälder	86 684	104 408
Kabel-TV	98 256	130 354
Bredband	330 003	352 750
Fastighetsskatt	731 655	704 005
<b>Summa</b>	<b>1 703 667</b>	<b>1 823 328</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 694
Tele- och datakommunikation	11 682	4 564
Juridiska åtgärder	14 500	18 047
Inkassokostnader	23 278	20 838
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	1
Befarade förluster	3 517	0
Förvaltningskostnader	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	47 250	11 125
Styrelseomkostnader	9 200	834
Fritids och trivselkostnader	1 720	16 622
Föreningskostnader	63 425	26 288
Förvaltningsarvode enl avtal	1 183 473	1 108 607
Överlåtelsekostnad	43 329	0
Pantsättningskostnad	39 900	0
Korttidsinventarier	12 249	19 024
Administration	36 245	217 065
Konsultkostnader	46 700	267 541
Föreningsavgifter	51 418	51 230
<b>Summa</b>	<b>1 596 639</b>	<b>1 765 481</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	468 000	396 060
Löner till kollektivanst	76 500	0
Övriga arvoden	0	13 200
SPP/tjänstepension/FORA	2 450	0
Arbetsgivaravgifter	147 046	124 442
<b>Summa</b>	<b>693 996</b>	<b>533 702</b>

### Anställda under året:

Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	5 143 601	3 015 227
Övriga räntekostnader	0	915
Övriga finansiella kostnader	0	8 750
<b>Summa</b>	<b>5 143 601</b>	<b>3 024 892</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 056 168	375 056 168
Årets inköp	8 109 517	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>383 165 685</b>	<b>375 056 168</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 291 428	-36 458 542
Årets avskrivning	-4 858 284	-4 832 886
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-46 149 712</b>	<b>-41 291 428</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>337 015 973</b>	<b>333 764 740</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>137 046 940</i>	<i>137 046 940</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	297 200 000	297 200 000
Taxeringsvärde mark	295 200 000	295 200 000
<b>Summa</b>	<b>592 400 000</b>	<b>592 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 690 021	1 221 744
Inköp	0	1 468 277
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 690 021</b>	<b>2 690 021</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-839 427	-775 119
Avskrivningar	-49 620	-64 308
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-889 047</b>	<b>-839 427</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 800 974</b>	<b>1 850 594</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	161 250	1 234 666
Anskaffningar under året	20 659 755	398 750
Färdigställt under året	-10 975 455	-1 472 166
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 845 550</b>	<b>161 250</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	437 603	220 209
Skattefordringar	0	2 921
Klientmedel	0	10 955 633
Övriga kortfristiga fordringar	3 520	3 285 000
Transaktionskonto	9 906 709	0
Borgo räntekonto	1 070 245	1 055 778
<b>Summa</b>	<b>11 418 077</b>	<b>15 519 541</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-3 040	55 518
Förutbet försäkr premier	500 699	447 772
Förutbet kabel-TV	32 815	32 626
Förutbet bredband	41 500	0
<b>Summa</b>	<b>571 975</b>	<b>535 917</b>

### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andra andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-06-18	0,80 %	4 675 000	4 775 000
Swedbank	2024-03-25	2,17 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,53 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2025-02-25	1,40 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2025-11-25	3,43 %	30 000 000	30 000 000
Swedbank	2026-06-17	4,05 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-06-17	4,05 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-03-25	3,68 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2024-03-25	1,22 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2025-02-25	0,79 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-11-25	3,48 %	27 800 000	27 800 000
<b>Summa</b>			<b>222 475 000</b>	<b>222 575 000</b>
Varav kortfristig del			40 200 000	61 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 226 975 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	200 538
Uppl kostnad Städning entrepr	0	35 881
Uppl kostn el	0	52 411
Uppl kostnad Värme	635 899	600 964
Uppl kostn räntor	169 055	530 741
Uppl kostnad arvoden	485 259	405 860
Beräknade uppl. sociala avgifter	150 823	132 868
Förutbet hyror/avgifter	2 226 016	2 015 043
<b>Summa</b>	<b>3 667 052</b>	<b>3 974 307</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	226 687 400	226 687 400

## Underskrifter

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

Solna

---

Agnes Kristina Matilda Hansson  
Styrelseledamot

---

Elina Sognevik  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Ruke  
Sekreterare

---

Esko Juhani Vierumäki  
Styrelseledamot

---

Hans Bengt Wolf  
Vice Ordförande

---

Hans-Olov Bergstedt  
Ordförande

---

Peter Werelius  
Ekonomiansvarig

---

Conny Callin  
Styrelseledamot

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

---

Bo Revision i Sverige AB.  
Adnin Ali  
Revisor

---

Jenny Almstedt  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 17:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 05:13

DOCUMENT ID:

SkWXJTvolR

ENVELOPE ID:

rJmy6DoeA-SkWXJTvolR

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Bergshamra i Solna, 715200-0126 - Årsredovisning 2023.pdf

23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS-OLOV BERGSTEDT ordforande@brfbergshamra.se	Signed Authenticated	16.04.2024 06:17 16.04.2024 06:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/12) IP: 82.196.96.58
2. Peter Werelius peter@werelius.eu	Signed Authenticated	16.04.2024 06:31 16.04.2024 06:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/30) IP: 192.36.80.8
3. Agnes Kristina Matilda Hansson Agneshan@kth.se	Signed Authenticated	16.04.2024 09:04 16.04.2024 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/05) IP: 158.174.179.22
4. HANS BENGT WOLF hans.wolf@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 09:47 16.04.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/04) IP: 109.228.170.228
5. Elina Sognevik Elina.sognevik@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 10:47 16.04.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/22) IP: 94.191.137.83
6. LEIF CONNY VALENTIN CALLIN conny.callin@me.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:53 16.04.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/18) IP: 153.92.126.111
7. ELISABETH RUKE elisabeth@ruke.se	Signed Authenticated	18.04.2024 10:05 18.04.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/02) IP: 82.196.96.197
8. Esko Juhani Vierumäki esko.vierumaki@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 10:06 18.04.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/15) IP: 109.228.170.173
9. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	21.04.2024 11:20 18.04.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

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

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



GDPR compliant




eIDAS standard



PAeS sealed



RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. JENNY LENA MARIA ALMSTEDT jenny.almstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2024 17:07 21.04.2024 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/05) IP: 185.216.146.79

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed