



Bostadsrättsföreningen Berglandet

ÅRSSTÄMMA 2025

Onsdagen den 21 maj 19.00

BRF Berglandet avser att ha sin årsstämma onsdagen den 21 maj. Även i år håller vi till utomhus, vid vår fina grillplats mellan hus 10 och 12. Om vädret inte är oss nådigt den 21 maj, så försöker vi vid ett senare tillfälle. Vi börjar med kvällskaffe.



VARMT VÄLKOMMEN





BRF BERGLANDET

Kallelse till årsstämma
Onsdagen den 21 maj, kl 19.00.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid stämman.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse behörigen skett.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Fråga om arvoden och principer för andra ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av stämman.
15. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.
19. Val av revisor/er och suppleanter.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till sammankallande i valberedningen.
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor och övriga representanter i HSB
23. Ärende hänskjutet till stämman och inkomna motioner.
Styrelsen önskar stämmans godkännande att ge ekonomisk ersättning till i föreningen boende medlem/medlemmar som inte ingår i styrelsen och som utför arbete av betydelse för föreningen. Arvudet som styrelsen önskar stämmans godkännande för, är sammanlagt högst 10.000 kronor per kalenderår.
24. Stämmans avslutande.

På stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får endast företräda en medlem. Endast annan medlem, eller medlemmens make/maka, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

OBS! Årsberättelsen samt andra handlingar och förslag från styrelsen till stämman kommer att finnas tillgängliga på föreningens hemsida och anslås på styrelsens anslagstavlor i portarna senast 7 maj. Önskas ett eget exemplar av handlingarna finns de att hämta på dörren till styrelserummet, Finntorpsvägen 13 kv.

Varmt välkommen!

Styrelsen i Brf Berglandet

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka

714000-0113



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 95:3	1952	Nacka
Sicklaön 97:4	1952	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 151 bostadsrätter om totalt 8 650 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Dittmer	Ordförande
Greger Assersson	HSB-representant
Ann-Sofie Margaretha Rickby	Styrelseledamot
Emelie Klang	Styrelseledamot
Henrik Berg	Styrelseledamot
Nils-Erik Hedin	Styrelseledamot
Roger Karlsson	Styrelseledamot
Anna Charlotte Linderöth	Suppleant
Jesper Robertsson Lund	Suppleant
Lennart Granlöf	Suppleant
Tilda Segerberg	Suppleant

Valberedning

Carina Edholm (Sammankallande)
Urban Eklöf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Dittmer, Torbjörn, Granlöf, Lennart, Karlsson, Roger och Rickby Ann-Sofie

Revisorer

Caroline Cohen Benhaim	Revisor
Ola Trané	Revisor
Richard Allgårdh	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	● Ersättning av dörr Lagning fasadskador
2023	● Byte av all belysning till LED med rörelsedetektorer
2022	● Reparation skadade balkonger Målning och uppfräschning av samtliga källargångar Ny internetleverantör Tvätt av balkongsidor
2020	● Justering asfaltsytor hus 11 och 13 och mur hus 12 Allmän grillplats för medlemmarna
2017-2020	● Byte avloppsstammar under husen
2015	● Nya fläktar
2013	● Passersystem och bokningssystem
2009	● Byte av alla fönster
2003	● Fasadrenovering Takplåt Balkongrenovering
1999	● Stambyte

Planerade underhåll

2025	● Eventuellt byte av vattenmätare Renovering av en hiss
-------------	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo / Conzignus
Eldistributör	Nacka Energi
Elleverantör	Nordic Green Energi
Extern revision	Borevision i Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät/Bredband 2
Skalskydd och porttelefon	Nacka Lås&Larm / Great Security
Sophantering	Pre Zero Recycling
Städning	Megatron Entreprenad
Teknisk förvaltning	Driftia
Trädgårdsskötsel	Johanneshovs Fastighetsservice AB
Snöröjning och sandning	Trädgårdsbyggarna
OVK	Hemkomfort
Service och reparationer av hissarna	Hiss- & Elteknik AB
Bekämpning av skadedjur (råttor)	Pestpro AB

Övrig verksamhetsinformation

Informationsaktiviteter och verksamheter för att engagera alla medlemmar, avser att stärka sammanhållning och engagemang i föreningen. Städ- och trädgårdsdagar genomfördes den 28 april och den 20 oktober 2024, med god uppslutning. Den 21 december högtidlighölls traditionen att fira Vintersolståndet. Detta firades med varm dryck med tilltugg och diktläsning i Adventstid, ett fint tillfälle för alla att önska varandra en God Jul och ett Gott Nytt År.

Riktad information av olika slag delas ut till boende och anslås löpande på anslagstavlor i husen. Styrelsen ger också ut "Nytt i Berglandet", föreningens nyhetsblad med aktuell information. All information och "Nytt i Berglandet" läggs också ut på föreningens hemsida. Föreningen har en privat facebookgrupp med för närvarande 115 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har föreningen åtgärdat ett antal skador i fasaden och vid hörnet vid källaringången till hus 13 monterades en förstärkning i stål.

Byte av ytterdörren på gamla "mjölkbutiken" genomfördes under hösten 2024, med en ny namnskylt.

Föreningen har tillsammans med vår tekniska förvaltare hos Nabo tagit fram en Underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden. Föreningen har även med hjälp av Nabo tagit fram en ekonomisk 5-årsprognos.

Den 1 januari 2024 höjdes avgiften med 2% och beslut har tagits att höja med 5% från och med januari 2025.

Det genomfördes besiktningar av skyddsrummen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt av en extern leverantör. Vissa åtgärder kopplade till detta planeras under 2025.

Amortering av ett lån på 4 500 000 Kronor.

Förändringar i avtal

Avtal tecknat med Hemkomfort angående genomförande av OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) under mars 2025. Samtidigt sker ett byte av brandvarnare i alla lägenheter.

Avtal tecknat med Hiss & Elteknik att renovera hissen i hus 11 under våren 2025.

Avtal för lokalvård har justerats och uppdaterats, med samma leverantör som tidigare.

Avtal med Pestpro med anledning av råttor kring husen.

Avtal för fastighetsskötsel har konkurrensutsatts och jämförts med andra leverantörer. Fortsatt samma leverantör, men med uppdaterat och justerat avtal.

Övriga uppgifter

Föreningen genomför varje år kontroll av hissar, elsäkerhetskontroll och varje kvartal en brandkontroll som omfattar alla byggnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 842 404	5 722 467	5 707 313	5 695 441
Resultat efter fin. poster	181 663	390 316	32 763	920 454
Soliditet (%)	50	42	41	39
Yttre fond	7 276 628	6 359 481	5 644 766	4 676 766
Taxeringsvärde	194 000 000	194 000 000	194 000 000	148 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	659	645	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	96,8	97,8	98,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 272	1 792	1 792	1 989
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 272	1 792	1 792	1 990
Sparande per kvm totalyta, kr	143	177	159	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	24	35	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	138	121	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	89	71	56	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	233	212	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,12	1,69	1,54
Räntekänslighet (%)	1,93	2,78	2,78	3,08

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	300 205	-	-	300 205
Fond, yttre underhåll	6 359 481	-	917 147	7 276 628
Balanserat resultat	5 032 720	390 316	-917 147	4 505 889
Årets resultat	390 316	-390 316	181 663	181 663
Eget kapital	12 082 722	0	181 663	12 264 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 505 889
Årets resultat	181 663
Totalt	4 687 552
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 085 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 445
Balanseras i ny räkning	3 692 997
	4 687 552

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 842 404	5 722 467
Övriga rörelseintäkter	3	1 823	45 124
Summa rörelseintäkter		5 844 227	5 767 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 970 825	-3 703 761
Övriga externa kostnader	9	-356 295	-324 409
Personalkostnader	10	-125 532	-102 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-968 693	-974 904
Summa rörelsekostnader		-5 421 345	-5 105 985
RÖRELSERESULTAT		422 882	661 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82 400	56 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-323 619	-327 623
Summa finansiella poster		-241 219	-271 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		181 663	390 316
ÅRETS RESULTAT		181 663	390 316

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	22 763 867	23 725 919
Maskiner och inventarier	13	14 674	21 315
Summa materiella anläggningstillgångar		22 778 541	23 747 234
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 779 041	23 747 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116 234	97 870
Övriga fordringar	15	1 332 566	2 565 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	266 441	151 234
Summa kortfristiga fordringar		1 715 241	2 814 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 548	2 143 465
Summa kassa och bank		63 548	2 143 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 778 789	4 957 819
SUMMA TILLGÅNGAR		24 557 830	28 705 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 205	300 205
Fond för yttre underhåll		7 276 628	6 359 481
Summa bundet eget kapital		7 576 833	6 659 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 505 889	5 032 720
Årets resultat		181 663	390 316
Summa fritt eget kapital		4 687 552	5 423 036
SUMMA EGET KAPITAL		12 264 385	12 082 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 000 000	11 000 000
Övriga långfristiga skulder		600	300
Summa långfristiga skulder		5 000 600	11 000 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 000 000	4 500 000
Leverantörsskulder		424 330	276 655
Skatteskulder		16 384	20 469
Övriga kortfristiga skulder		-1 111	-1 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	853 242	827 040
Summa kortfristiga skulder		7 292 845	5 622 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 557 830	28 705 553

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	422 882	661 606
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	968 693	974 904
	1 391 575	1 636 510
Erhållen ränta	82 400	56 333
Erlagd ränta	-324 517	-327 477
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 149 458	1 365 366
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 047	6 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 212	-117 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 189 624	1 254 379
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 500 000	0
Depositioner	300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 499 700	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 310 076	1 254 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 688 503	3 434 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 378 427	4 688 503

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	2 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 695 092	5 583 360
Hysesintäkter, lokaler	122 078	116 178
Kabel-TV/Bredband	3 713	0
Intäktsreduktion	-1 944	-1 944
Övriga intäkter	4 325	2 750
Andrahandsuthyrning	19 140	22 123
Summa	5 842 404	5 722 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 823	1 400
Elprisstöd	0	43 724
Summa	1 823	45 124

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	171 037	147 659
Städning	184 749	110 316
Övrigt	13 322	0
Besiktning och service	220 466	92 212
Trädgårdsarbete	78 244	107 531
Snöskottning	174 854	134 592
Summa	842 672	592 310

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 599	125 095
Bostäder	1 914	0
Tvättstuga	1 644	5 853
Trapphus/port/entr	0	13 925
Dörrar och lås/porttele	51 855	9 892
Övriga gemensamma utrymmen	0	30 625
Värme	4 013	0
Ventilation	-2 362	0
El	34 724	0
Hissar	17 617	25 715
Balkonger	1 276	0
Summa	112 279	211 105

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	7 400	0
Trapphus/port/entré	0	167 853
Dörrar och lås/porttele	83 045	0
Summa	90 445	167 853

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	161 111	209 238
Uppvärmning	1 278 324	1 195 663
Vatten	768 313	611 693
Sophämtning	159 604	186 195
Summa	2 367 352	2 202 789

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	123 774	112 052
Kabel-TV	54 344	54 274
Bredband	133 829	125 028
Fastighetsskatt	246 130	238 350
Summa	558 077	529 704

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 649	3 964
Övriga förvaltningskostnader	67 482	61 401
Juridiska kostnader	24 969	4 594
Revisionsarvoden	29 485	26 193
Förvaltning	205 100	198 646
Medlems- & föreningsavg	25 610	29 610
Summa	356 295	324 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	101 011	81 944
Sociala avgifter	24 521	20 967
Summa	125 532	102 911

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	323 885	327 998
Övriga räntekostnader	-266	-375
Summa	323 619	327 623

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 617 489	49 617 489
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 617 489	49 617 489
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 891 570	-24 929 518
Årets avskrivning	-962 052	-962 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 853 622	-25 891 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 763 867	23 725 919
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>453 600</i>	<i>453 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark	97 000 000	97 000 000
Summa	194 000 000	194 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 879	81 879
Utgående anskaffningsvärde	81 879	81 879
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 564	-47 712
Avskrivningar	-6 641	-12 852
Utgående avskrivning	-67 205	-60 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 674	21 315

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 688	20 212
Nabo Klientmedelskonto	977 027	1 551 428
Nabo räntekonto	337 851	993 611
Summa	1 332 566	2 565 250

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 124	55 533
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	-1	-1
Försäkringspremier	134 054	302
Kabel-TV	13 596	13 586
Bredband	41 676	31 256
Förvaltning	51 991	50 557
Summa	266 441	151 234

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2027-11-15	1,07 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2025-11-12	3,83 %	6 000 000	6 000 000
SBAB	2024-12-06	0,99 %		4 500 000
Summa			11 000 000	15 500 000
Varav kortfristig del			6 000 000	4 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
El	17 465	26 303
Uppvärmning	175 728	180 736
Löner	54 666	43 096
Bredband	278	0
Sociala avgifter	17 024	13 524
Utgiftsräntor	0	898
Förutbetalda avgifter/hyror	588 080	562 482
Summa	853 242	827 040

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 793 010	36 793 010

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari trädde den nya höjning med 5% i kraft. På grund av kommande underhållsarbeten enligt plan och det allmänna kostnadsläget, kommer troligen fler höjningar att krävas framöver, men vi tar det gradvis och med stöd i underhållsplan och i den ekonomiska 5-årsplanen.

Underskrifter

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

Nacka

Ann-Sofie Margaretha Rickby
Styrelseledamot

Emelie Klang
Styrelseledamot

Greger Assersson
HSB-representant

Henrik Berg
Styrelseledamot

Nils-Erik Hedin
Styrelseledamot

Roger Karlsson
Styrelseledamot

Torbjörn Dittmer
Ordförande

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

Caroline Cohen Benhaim
Revisor

Ola Trané
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 10:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 15:28

DOCUMENT ID:

B1Z1jatqCJl

ENVELOPE ID:

r1AqpK5RJl-B1Z1jatqCJl

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka, 714000-0113 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GREGER ASSERSSON greger.assersson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:49 14.04.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.97.191
2. Torbjörn Ulfsson Dittmer torbjorn.dittmer@tda.se	Signed Authenticated	14.04.2025 22:33 14.04.2025 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.82
3. Ann-Sofie Margaretha Rickby annsofie.rickby@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 23:10 14.04.2025 23:04	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.91
4. ANNA SOFIA EMELIE KLANG emelieklang@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 20:43 21.04.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.167
5. Knut Roger Karlsson roger.flinshult@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 16:02 22.04.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.73
6. KARL HENRIK BERG karlhenberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 17:10 23.04.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.96
7. Ernst Nils-Erik Hedin nilserkhedin@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:58 24.04.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 91.245.204.159
8. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 05:48 25.04.2025 05:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
9. CAROLINE COHEN BENHAIM caroline.benheim@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:12 25.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.31

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka, org.nr. 714000-0113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Cohen Benheim
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 10:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 15:28

DOCUMENT ID:

HJ4ks6Kq0kg

ENVELOPE ID:

HylRqaYqRJe-HJ4ks6Kq0kg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Berglandet i Nacka.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 05:50 25.04.2025 05:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
2. CAROLINE COHEN BENHAIM caroline.benheim@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 10:10 24.04.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.31

* 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