



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Berget 12

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

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 12	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 84 bostadsrätter om totalt 4 585 kvm och 11 lokaler om 5 363 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 948 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Robert Lundström	Ordförande
Peter Marklund	Styrelseledamot
Christian Jonsson	Styrelseledamot
Elin Lidia Elisabeth Hunger	Styrelseledamot
Marcus Eriksson	Styrelseledamot
Per Thomas Näslund	Suppleant

### Valberedning

Ernst Brodin  
Tom Rafsted

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Lars Ljungström Extern revisor Bokföringsgruppen i Åre HB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av hiss 6B  
Byte av tvättmaskin i tvättstuga  
Byte av brandspjäll  
Byte av värmeanläggning tak och stuprör  
OVK lokaler
- 2023** ● Ny laddinfrastruktur för elbilar i medlemsgarage (18st)  
Renovering ventilation lokaler
- 2022** ● Ny belysning i trapphus - Byte till rörelseaktiverade LED-armaturer
- 2021** ● Nytt kylaggregat - Betjäna lokal 2007, 2009 och 2012  
Uppbyggnad av nytt gårdsbjälklag  
Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter - Försäljning av lgh 18 och 45  
Ny torktumlare tvättstuga 1  
Ny nödbelysning i utrymningstrappa från innergård - Rörelseaktiverade LED-armaturer  
Installation av varvtalsregulator till lägenhetsventilation - För lägenheter på Kammakargatan 70; lägre ljudnivå och strömförbrukning  
Uppdelning av elanläggningar - Hyreslokaler låg tidigare på samma anläggning som fastighetsdelen  
Ny utomhusbelysning - Utanför garageportar  
Ny belysning i övre garage - LED-armaturer av lysrörstyp  
Anläggning av innergårdsterrasser  
Uppgraderat brandskydd i trapphus - Brandsläckare på varje våningsplan  
Installation av rörelsesensorer i tvättstugor, cykelrum och nedre garage - För styrning av belysning
- 2020** ● Uppgradering av fibernät - 1000/1000 Mbit/s  
Rivning av gårdsbjälklag  
Nya branddörrar - I anslutning till garage och förråd  
Ny garageport - Kammakargatan 70, höger port  
Installation av ladd-boxar i garage - 3 aktiva och 3 förberedda för installation  
Uppgradering av passersystem - Övergång till helt nyckelfritt system

- 2020** ● Installation av digital tvättstugebokning - Electrolux Vision
- 2019** ● Uppförande av balkonger mot innergårdarna  
Nytt ventilationsaggregat - För lokal 2016 och 2017
- 2018-2019** ● Fasadreovering mot innergårdarna
- 2018** ● OVK  
Uppgradering av taksäkerhet
- 2017-2018** ● Ny horisontell avloppsstam - I nedre garage
- 2012** ● Injustering av värmesystem  
Nya tvättmaskiner - Två maskiner i vardera tvättstuga  
Nytt ventilationsaggregat - För lokal 2001 och 2005 samt lgh 82-85  
Målning av fönster
- 2011-2012** ● Ny värmecentral
- 2011** ● Ombyggnad av lokal till lägenheter - Fyra nya lägenheter på Dalagatan 6B, -1tr  
Installation av fibernät - 100/100 Mbit/s  
Målning av trapphus  
Nya entréer
- 2010** ● Uppgradering av takvärme  
Nya fönster mot Dalagatan
- 2008** ● Renovering av tvättstugor
- 2007** ● Omläggning av tak
- 2006-2007** ● Nya elstigar  
Badrumsrenovering  
Stamrenovering

#### Planerade underhåll

- 2025** ● OVK Bostäder  
Spolning av avloppsstammar  
Oljning av entréer  
Oljning av Pergola  
Besikning av balkonger mot gata

#### Avtal med leverantörer

- |                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel     | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens lån amorterades med 3 Mkr under 2024. Totalt har föreningens lån amorterats med 13Mkr sedan 2021-12-31.

2 av föreningens lån har bunden ränta.

-19Mkr löper till 2028-12-31 med en ränta om 3,29%.

-18Mkr löper till 2026-12-31 med en ränta om 3,19%.

Övriga lån löper med rörlig ränta per 2024-12-31 var räntan för dessa lån 2,85%.

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året.

Av föreningens totalyta avser ca 5 000 kvm lokaler och garage som hyrs ut till externa hyresgäster. Under 2024 uppgick intäkterna från externa hyresgäster till mer än 60% av föreningens totala intäkter. Belåningen per boyta kan därför ge en missvisande bild jämfört med föreningar som inte har externa hyresintäkter. Belåning per totalyta ger därför ett bättre mått på föreningens skuldsättning.

Skuldsättningen per boyta uppgår till 16 139kr/kvm.

Skuldsättningen per totalyta uppgår till 7 438 kr/kvm.

Föreningen höjde avgifterna i oktober 2022. Ingen avgiftshöjning är planerat för 2025.

Föreningens likviditet är god och uppgick per årsskiftet till 4,2Mkr. Medel för samtliga underhållsgärder för 2025 finns avsatta på konto. Föreningens bankkonton redovisas under övriga fordringar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 076 901	10 155 431	7 099 051	7 110 230
Resultat efter fin. poster	652 579	2 135 509	2 033 962	-12 065 859
Soliditet (%)	53	52	50	48
Yttre fond	2 706 449	1 723 732	1 060 200	742 400
Taxeringsvärde	353 400 000	353 400 000	353 400 000	247 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	654	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,5	29,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 271	16 931	17 590	19 402
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 439	7 740	8 042	8 745
Sparande per kvm totalyta, kr	285	327	349	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	49	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	89	79	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	14	11	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	136	140	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	3,80	-	-
Räntekänslighet (%)	24,84	25,88	-	-

**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	92 615 351	-	-	92 615 351
Upplåtelseavgifter	18 469 767	-	-	18 469 767
Fond, yttre underhåll	1 723 732	-77 483	1 060 200	2 706 449
Kapitaltillskott	5 563 932	-	-	5 563 932
Balanserat resultat	-35 019 295	2 212 992	-1 060 200	-33 866 503
Årets resultat	2 135 509	-2 135 509	652 579	652 579
<b>Eget kapital</b>	<b>85 488 996</b>	<b>0</b>	<b>652 579</b>	<b>86 141 576</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-32 806 303
Årets resultat	652 579
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 060 200
<b>Totalt</b>	<b>-33 213 923</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 123 394
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-32 090 529</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 076 901	10 155 431
Övriga rörelseintäkter	3	6 300	-211 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 083 201</b>	<b>9 944 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 612 223	-3 104 883
Övriga externa kostnader	9	-471 811	-341 704
Personalkostnader	10	-471 120	-358 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 062 701	-1 039 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 617 855</b>	<b>-4 844 618</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 465 346</b>	<b>5 099 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 784	20 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 833 551	-2 984 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 812 767</b>	<b>-2 964 181</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>652 579</b>	<b>2 135 509</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>652 579</b>	<b>2 135 509</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	157 483 944	158 523 132
Maskiner och inventarier	13	250 804	0
Pågående projekt	14	5 857	348 653
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 740 606</b>	<b>158 871 785</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>157 740 606</b>	<b>158 871 785</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		677 307	236 863
Övriga fordringar	15	4 387 549	5 846 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	139 482	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 204 338</b>	<b>6 083 263</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 204 338</b>	<b>6 083 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 944 944</b>	<b>164 955 048</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 649 050	116 649 050
Fond för yttre underhåll		2 706 449	1 723 732
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 355 499</b>	<b>118 372 782</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-33 866 503	-35 019 295
Årets resultat		652 579	2 135 509
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-33 213 923</b>	<b>-32 883 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>86 141 576</b>	<b>85 488 996</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 000 000	37 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 000 000	40 000 000
Leverantörsskulder		350 019	223 271
Övriga kortfristiga skulder		611 110	451 703
Skatteskulder		126 487	283 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 715 752	1 507 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 803 368</b>	<b>42 466 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 944 944</b>	<b>164 955 048</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 465 346</b>	<b>5 099 690</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 062 701	1 039 188
	<b>4 528 047</b>	<b>6 138 878</b>
Erhållen ränta	20 784	20 403
Erlagd ränta	-2 825 071	-3 158 149
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 723 760</b>	<b>3 001 132</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-586 586	-371 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	328 836	821 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 466 011</b>	<b>3 450 682</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	68 479	-348 653
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>68 479</b>	<b>-348 653</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 465 510</b>	<b>102 029</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 692 656</b>	<b>5 590 627</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 227 145</b>	<b>5 692 656</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Berget 12 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Fastighetsförbättringar	1 - 2,03 %
Byggnad	1 - 10 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 778 744	2 778 744
Hysesintäkter bostäder	42 900	42 900
Hysesintäkter lokaler	1 828 212	2 146 680
Hysesintäkter lokaler, moms	4 288 673	3 627 426
Hysesintäkter garage	508 613	568 955
Hysesintäkter garage, moms	138 000	66 000
Hysesintäkter p-plats	30 000	31 320
Hysesintäkter förråd	25 200	28 750
Hysesintäkter förråd, moms	12 000	12 000
Deb. fastighetsskatt	50 196	56 596
Deb. fastighetsskatt, moms	150 049	153 172
Bredband	196 800	196 800
Bredband moms	1 920	1 920
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-54 600
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-15 000	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	400
EI, moms	3 000	3 000
Dröjsmålsränta	3 053	5 149
Pantsättningsavgift	8 547	8 400
Överlåtelseavgift	12 897	7 878
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	2 392	31 508
Vidarefakturerade kostnader	5 444	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 791	442 433
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>10 076 901</b>	<b>10 155 431</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	79 396
Övriga erhållna bidrag	6 300	0
Övriga intäkter	0	-290 518
<b>Summa</b>	<b>6 300</b>	<b>-211 122</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 109	21 016
Larm och bevakning	12 428	0
Städning enligt avtal	90 602	91 514
Hissbesiktning	5 698	6 189
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	44 086	0
Brandskydd	37 344	21 837
Gårdkostnader	2 884	0
Gemensamma utrymmen	1 383	1 824
Sophantering	0	2 843
Snöröjning/sandning	11 953	33 930
Serviceavtal	26 659	37 739
Mattvätt/Hyrmattor	7 420	5 765
Förbrukningsmaterial	6 639	5 483
<b>Summa</b>	<b>277 205</b>	<b>228 138</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	0	1 853
Tvättstuga	8 702	1 269
Trapphus/port/entr	7 066	0
Dörrar och lås/porttele	46 109	40 809
VVS	7 653	2 020
Ventilation	146 469	8 756
Elinstallationer	20 285	7 039
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 619	0
Hissar	121 860	231 698
Fasader	27 728	0
Garage/parkering	15 152	0
Vattenskada	42 043	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 581	9 756
<b>Summa</b>	<b>459 268</b>	<b>303 202</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	335 605	0
Ventilation	139 199	77 483
Hiss	648 590	0
<b>Summa</b>	<b>1 123 394</b>	<b>77 483</b>



### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	337 501	332 417
Uppvärmning	1 136 104	883 342
Vatten	202 150	140 301
Sophämtning/renhållning	212 124	196 485
<b>Summa</b>	<b>1 887 879</b>	<b>1 552 546</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115 672	173 506
Kabel-TV	21 654	27 577
Bredband	64 601	83 367
Fastighetsskatt	662 550	659 065
<b>Summa</b>	<b>864 476</b>	<b>943 515</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	498
Tele- och datakommunikation	179	18 259
Juridiska åtgärder	33 339	0
Inkassokostnader	11 765	2 493
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Övriga förluster	0	7 678
Revisionsarvoden extern revisor	10 802	10 156
Föreningskostnader	488	437
Förvaltningsarvode enl avtal	240 016	230 215
Överlåtelsekostnad	14 331	5 252
Pantsättningskostnad	7 890	6 300
Övriga förvaltningsarvoden	14 826	0
Administration	19 453	34 476
Konsultkostnader	118 723	18 170
Bostadsrätterna Sverige	0	7 770
<b>Summa</b>	<b>471 811</b>	<b>341 704</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	359 050	273 051
Arbetsgivaravgifter	112 070	85 792
<b>Summa</b>	<b>471 120</b>	<b>358 843</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 833 153	2 984 382
Dröjsmålsränta	17	202
Kostnadsränta skatter och avgifter	381	0
<b>Summa</b>	<b>2 833 551</b>	<b>2 984 584</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	177 427 537	177 427 537
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>177 427 537</b>	<b>177 427 537</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 904 405	-17 865 217
Årets avskrivning	-1 039 188	-1 039 188
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 943 593</b>	<b>-18 904 405</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>157 483 944</b>	<b>158 523 132</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 695 109</i>	<i>84 695 109</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark	182 400 000	182 400 000
<b>Summa</b>	<b>353 400 000</b>	<b>353 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	221 641	221 641
Inköp	274 317	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>495 958</b>	<b>221 641</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-221 641	-221 641
Avskrivningar	-23 513	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-245 154</b>	<b>-221 641</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>250 804</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	5 857	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 857</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	159 797	153 744
Övriga kortfristiga fordringar	607	0
Transaktionskonto	3 156 845	4 624 482
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>4 387 549</b>	<b>5 846 400</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	22 169	0
Förutbet städ	33 813	0
Förutbet försäkr premier	57 834	0
Förutbet kabel-TV	7 329	0
Förutbet bredband	18 337	0
<b>Summa</b>	<b>139 482</b>	<b>0</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Swedbank	2028-12-21	3,29 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,19 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	Rörligt	2,85 %	17 500 000	17 500 000
Swedbank	Rörligt	2,85 %	17 500 000	17 500 000
Swedbank	Rörligt	2,85 %	2 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>74 000 000</b>	<b>77 000 000</b>
Varav kortfristig del			37 000 000	40 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 000 000 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
Upplupna kostnader	84 466	0
Uppl kostn el	29 187	0
Uppl kostnad Värme	130 046	0
Uppl kostn räntor	18 499	10 019
Uppl kostn vatten	29 745	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 022	0
Uppl kostnad arvoden	0	152 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	47 915
Förutbet hyror/avgifter	1 405 787	1 296 908
<b>Summa</b>	<b>1 715 752</b>	<b>1 507 342</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Christian Jonsson  
Styrelseledamot

---

Elin Lidia Elisabeth Hunger  
Styrelseledamot

---

Johan Robert Lundström  
Ordförande

---

Marcus Eriksson  
Styrelseledamot

---

Peter Marklund  
Styrelseledamot

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

---

Lars Ljungström  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 10:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.05.2025 13:06

DOCUMENT ID:

r1ZnXwXGxll

ENVELOPE ID:

B127PXGLEl-r1ZnXwXGxll

DOCUMENT NAME:

Brf Berget 12, 769606-1758 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Lidia Elisabeth Hunger-Carlson elin@berget12.se	Signed Authenticated	02.05.2025 14:36 02.05.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.201.70
2. Lars Peter Marklund peter@berget12.se	Signed Authenticated	03.05.2025 06:08 03.05.2025 06:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.194.218
3. JOHAN ROBERT LUNDSTRÖM johan@berget12.se	Signed Authenticated	04.05.2025 20:00 04.05.2025 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.13.115
4. Christian Abhijit Jonsson christian@berget12.se	Signed Authenticated	05.05.2025 09:46 05.05.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.92.32
5. PÅR MARCUS ERIKSSON marcus@berget12.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:46 05.05.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.114.26
6. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:52 05.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.250.254

\* 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

---

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Berget 12  
org. nr 769606-1758

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berget 12 för 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Berget 12:s finansiella ställning per den 31 december 2024.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och den tidigare ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.*

Storlien 2025-

Lars Ljungström



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 10:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.05.2025 13:06

DOCUMENT ID:

B1Q27PXflxl

ENVELOPE ID:

SkInQwmzlgg-B1Q27PXflxl

DOCUMENT NAME:

Berget 12 2024 rev.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:53 05.05.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.250.254

\* 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