Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Bergshöjden

717600-3346

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-01. Stadgar registrerades 2019-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 7:4	1946	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 3 lokaler om 108 kvm. Byggnadernas totalyta är 2456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Ericson	Ordförande
Jörgen Mattlar	Styrelseledamot
Martin Wicksell	Styrelseledamot
Gustaf Ekenberg	Suppleant
Linda Elisabeth Pettersson	Suppleant
Maja Frida Johanna Blank	Suppleant
Carl Jungwallius	Suppleant

Valberedning

Lisa Henley och Helena Wahlström Henriksson

Firmateckning

Två i förening av ordförande och styrelseledamot

Revisorer

Nils Tommy Irénius	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1995/1996	El renovering
2000/2001	Stamrenovering, tak och fasad renovering samt byte av fönster
2005/2006	Byte av säkerhetsdörrar
2011/2012	Fönsterrenovering
2015/2016	Takrenovering , byte takfönster Lokal renovering
2016/2017	Ombyggnad av lokal
2019/2020	Återställande av skyddsrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Yttre och inre fastighetsskötsel	Sommaro Fastighetstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

I övrigt har normal fastighetsskötsel utförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installation av laddboxar för elbilar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	2 292 133	2 094 568	1 879 854
Resultat efter fin. poster	272 014	-88 904	-389 945
Soliditet (%)	0	0	0
Yttre fond	754 217	599 504	819 769
Taxeringsvärde	50 169 000	51 571 000	51 571 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	892	812	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	90,7	90,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 448	2 496	2 568
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 332	2 377	2 446
Sparande / kvm totalyta, kr	210	66	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	228	222	190
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	65	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	330	309	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	4,72	2,39
Räntekänslighet (%)	2,74	3,07	3,53

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

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	97 510	-	-	97 510
Fond, yttre underhåll	599 504	-	154 713	754 217
Balanserat resultat	-1 418 032	-88 904	-154 713	-1 661 649
Årets resultat	-88 904	88 904	272 014	272 014
Eget kapital	**-809 922**	**0**	**272 014**	**-537 908**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 661 649
Årets resultat	272 014
Totalt	**-1 389 635**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	150 507
Balanseras i ny räkning	-1 540 142
	-1 389 635

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 292 133	2 094 568
Övriga rörelseintäkter	3	1 522	17
Summa rörelseintäkter		**2 293 655**	**2 094 585**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 305 379	-1 442 190
Övriga externa kostnader	8	-169 615	-138 255
Personalkostnader	9	-88 051	-73 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 753	-250 704
Summa rörelsekostnader		**-1 806 797**	**-1 904 321**
RÖRELSERESULTAT		**486 858**	**190 264**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56	547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-214 900	-279 715
Summa finansiella poster		**-214 844**	**-279 168**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**272 014**	**-88 904**
ÅRETS RESULTAT		**272 014**	**-88 904**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 770 178	5 013 930
Maskiner och inventarier	12	229 626	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 999 804**	**5 013 930**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 999 804**	**5 013 930**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-4 299	5 467
Övriga fordringar	13	192 229	9 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 680	80 356
Summa kortfristiga fordringar		**277 610**	**95 414**
Kassa och bank			
Kassa och bank		734 749	316 995
Summa kassa och bank		**734 749**	**316 995**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 012 359**	**412 409**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 012 163**	**5 426 339**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 510	97 510
Fond för yttre underhåll		754 217	599 504
Summa bundet eget kapital		**851 727**	**697 014**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 661 649	-1 418 032
Årets resultat		272 014	-88 904
Summa fritt eget kapital		**-1 389 635**	**-1 506 936**
SUMMA EGET KAPITAL		**-537 908**	**-809 922**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 679 500
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 679 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 726 566	2 159 492
Leverantörsskulder		498 146	66 179
Skatteskulder		7 326	7 161
Övriga kortfristiga skulder		-1 654	-946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	319 687	324 875
Summa kortfristiga skulder		**6 550 071**	**2 556 761**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 012 163**	**5 426 339**

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**486 858**	**190 264**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	243 753	250 704
	730 611	**440 968**
Erhållen ränta	56	547
Erlagd ränta	-235 466	-283 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**495 201**	**158 018**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 804	-22 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	446 801	3 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**948 806**	**138 918**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-418 626	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-418 626**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-112 426	-168 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-112 426**	**-168 652**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**417 754**	**-29 734**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**316 995**	**346 729**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**734 749**	**316 995**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 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	2,00 - 5,00 %
Okänt konto: 1230	5,00 %

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 1 724 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 072 256	1 885 295
Hyresintäkter, bostäder	51 524	51 164
Hyresintäkter, p-platser	149 697	143 133
Intäktsreduktion	-4 338	0
Värme	14 976	14 976
Övriga intäkter	8 018	0
Summa	**2 292 133**	**2 094 568**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-1	-7
Övriga rörelseintäkter	1 523	24
Summa	**1 522**	**17**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	163 257	246 666
Besiktning och service	6 105	3 968
Trädgårdsarbete	33 922	9 525
Snöskottning	6 226	34 944
Övrigt	2 846	3 438
Summa	**212 356**	**298 541**

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	8 505	19 307
Bostäder	5 628	0
Tvättstuga	2 265	26 191
Dörrar och lås/porttele	2 400	600
VA	3 126	42 994
Ventilation	2 500	0
El	0	29 406
Summa	**24 424**	**118 498**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	60 552	53 156
Uppvärmning	560 936	544 508
Vatten	188 471	160 116
Sophämtning	47 733	64 218
Summa	**857 692**	**821 998**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	60 624	56 975
Kabel-TV	75 500	74 052
Fastighetsskatt	74 783	72 126
Summa	**210 907**	**203 153**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	15 090	4 287
Övriga förvaltningskostnader	46 130	52 126
Juridiska kostnader	26 688	2 700
Revisionsarvoden	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	70 458	67 892
Summa	**169 615**	**138 255**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	67 000	56 500
Sociala avgifter	21 051	16 673
Summa	**88 051**	**73 173**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 595	279 715
Övriga räntekostnader	305	0
Summa	**214 900**	**279 715**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 996 609	10 996 609
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**10 996 609**	**10 996 609**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 982 679	-5 731 975
Årets avskrivning	-243 753	-250 704
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 226 431**	**-5 982 679**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 770 178**	**5 013 930**
I utgående restvärde ingår mark med	*33 900*	*33 900*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 236 000	26 438 000
Taxeringsvärde mark	22 933 000	25 133 000
Summa	**50 169 000**	**51 571 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	389 545	389 545
Årets inköp	229 626	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**619 171**	**389 545**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-389 545	-389 545
Utgående ackumulerad avskrivning	**-389 545**	**-389 545**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**229 626**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	3 229	9 122
Skattefordringar	0	469
Övriga fordringar	189 000	0
Summa	**192 229**	**9 591**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 134	6 910
Fastighetsskötsel	13 294	12 689
Försäkringspremier	20 814	19 674
Kabel-TV	6 302	6 271
Vatten	17 954	11 484
Förvaltning	24 182	23 328
Summa	**89 680**	**80 356**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek	2025-09-01	3,06 %	1 990 840	2 059 492
Nordea Hypotek	2026-03-16	4,53 %	3 735 726	3 779 500
Summa			**5 726 566**	**5 838 992**
Varav kortfristig del			5 726 566	2 159 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 195 566 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
El	4 759	2 575
Uppvärmning	22 803	19 842
Utgiftsräntor	39 594	60 160
Sociala avgifter	17 490	13 500
Förutbetalda avgifter/hyror	185 841	189 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 200	39 000
Summa	**319 687**	**324 875**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	9 029 900	9 029 900

Underskrifter

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

Uppsala

Björn Ericson
Ordförande

Jörgen Mattlar
Styrelseledamot

Martin Wicksell
Styrelseledamot

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

Nils Tommy Irénius
Revisor