

# Årsredovisning 2024

Brf Bergsspånet

716438-9772



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsspånet

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Skåne län, Malmö kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-14 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
Malmö Almbacken 3, Malmö kommun	1989	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 287 kvm och 5 lokaler om 423 kvm. Byggnadernas totalyta är 1710 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Louise Bårdén	Ordförande
Anthon Haväng	Styrelseledamot
Viola Hassinen	Styrelseledamot
Ginnet Nkindi	Styrelseledamot
Gunnel Viveka Nilsson	Suppleant
Malin Claesson	Suppleant

### Valberedning

Hampus Olsson  
Niklas Svensson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Andréa Åkesson KPMG AB Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

## Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Byte av värmepanna.  
Ventilation enligt OVK krav, mindre justering lgh, större justeringar i lokalerna.  
Renovering av ytterdörrar mot gård, ommålning samt byte av glas. Byte av källardörr.  
Förnyelse av innergården, markmaterial och planteringar. Byta av VA-rör. Station för källsortering.  
Brandsäkerhet, Åtgärda fukt i delar av källare och under trappa. VA-ledningar, översyn av skick.  
Byte av tappvattenrör och stamventiler i källaren.  
Ny tvättmaskin i tvättstugan.  
Underhållsspolning av stammar.

## Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Omläggning av stenbeläggning vid gatuentréer.  
Relining  
Nya fönster och karmar till verksamheterna.  
Ommålning av trapphusen.  
Renovering/byte av fönster mot innergården.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Sekant AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2% från och med april månad.

### Förändringar i avtal

Styrelsen fattade beslut om att byta ekonomisk förvaltare, från Nabo till Brf 24. Ändringen trädde i kraft årsskiftet 2024/2025.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har haft möte var 4-8 vecka.

Föreningen har haft en gemensam vår- och höststädning av gården.

Hyseslokal 3005 bytte hyresgäster från Trademark till CN Studios. Ändringen trädde i kraft 1 oktober.

Överlåtelse av frisören i lokal 3001. Från Elegance till Assi.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 814 571	1 720 614	1 607 581	1 573 640
Resultat efter fin. poster	-165 820	-730 434	-46 367	-338 498
Soliditet (%)	57	57	58	58
Yttre fond	495 808	952 246	695 246	698 749
Taxeringsvärde	29 785 000	29 785 000	29 785 000	29 968 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	721	682	652
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,9	53,9	54,5	13,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 557	9 713	9 868	10 023
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 193	7 310	7 427	7 544
Sparande per kvm totalyta, kr	190	277	260	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	20	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	157	145	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	46	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	222	205	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,09	1,33	1,25
Räntekänslighet (%)	12,55	13,47	14,47	59,94

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar. En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	19 161 405	-	-	19 161 405
Utplåtelseavgifter	705 942	-	-	705 942
Fond, yttre underhåll	952 246	-	-456 438	495 808
Balanserat resultat	-2 714 475	-730 434	456 438	-2 988 471
Årets resultat	-730 434	730 434	-165 820	-165 820
<b>Eget kapital</b>	<b>17 374 684</b>	<b>0</b>	<b>-165 820</b>	<b>17 208 864</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 988 471
Årets resultat	-165 820
<b>Totalt</b>	<b>-3 154 291</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	373 222
Balanseras i ny räkning	-3 527 513
	<b>-3 154 291</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	1 814 571	1 720 614
Övriga rörelseintäkter	3	39 251	404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 853 822</b>	<b>1 721 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-971 995	-1 555 236
Övriga externa kostnader	9	-117 040	-90 476
Personalkostnader	10	-66 327	-60 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 332	-490 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 645 694</b>	<b>-2 196 870</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 128</b>	<b>-475 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 656	8 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-385 604	-263 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-373 948</b>	<b>-254 582</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-165 820</b>	<b>-730 434</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-165 820</b>	<b>-730 434</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	28 979 724	29 470 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 979 724</b>	<b>29 470 056</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 979 724</b>	<b>29 470 056</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 661	61 863
Övriga fordringar	13	8 275	2 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 903	88 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 839</b>	<b>152 487</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		910 094	980 847
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>910 094</b>	<b>980 847</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 012 933</b>	<b>1 133 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 992 657</b>	<b>30 603 390</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 867 347	19 867 347
Fond för yttre underhåll		495 808	952 246
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 363 155</b>	<b>20 819 593</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 988 471	-2 714 475
Årets resultat		-165 820	-730 434
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 154 291</b>	<b>-3 444 909</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 208 864</b>	<b>17 374 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 500 000	12 300 000
Övriga långfristiga skulder		150 000	150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 650 000</b>	<b>12 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 800 000	200 000
Leverantörsskulder		57 971	136 644
Skatteskulder		1 119	381
Övriga kortfristiga skulder		104 897	166 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	169 806	275 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 133 793</b>	<b>778 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 992 657</b>	<b>30 603 390</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>208 128</b>	<b>-475 852</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	490 332	490 332
	<b>698 460</b>	<b>14 480</b>
Erhållen ränta	11 656	8 931
Erlagd ränta	-400 814	-245 933
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>309 302</b>	<b>-222 522</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 648	-50 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-229 703	120 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>129 247</b>	<b>-152 811</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-70 753</b>	<b>-352 811</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>980 847</b>	<b>1 333 658</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>910 094</b>	<b>980 847</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bergsspånet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 1 - 6,7 %

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.

<b>Inventarier</b>	<b>Takt</b>
Stomme och grund, ursprunglig	1%
Stomkomplettering	2%
Inre ytskikt och vitvaror	6,70%
Värme & Sanitet	2%
El inkl portsystem	2,50%
Fönster Innergård & Säkerhetsdörrar	2%
Ventilation	4%
Styr & övervakning	6,70%
Värme & Sanitet 2014	2%
Fönster mot gatan	2%
Fasadrenovering	2,50%
Takrenovering	3,30%
Renovering av gård, sophantering	5%

### 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. 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	962 232	910 362
Hysesintäkter, lokaler	818 592	776 100
Kabel-TV/Bredband	19 143	19 548
Vatten	14 604	14 604
<b>Summa</b>	<b>1 814 571</b>	<b>1 720 614</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-7
Övriga intäkter	0	411
Försäkringsersättning	39 252	0
<b>Summa</b>	<b>39 251</b>	<b>404</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Lokalvård	102 284	58 831
Fastighetsskötsel	0	51 694
Besiktning och service	48 841	37 358
<b>Summa</b>	<b>151 125</b>	<b>147 883</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 845	7 405
Försäkringsskador	0	20 114
Bostäder	0	5 599
Bostäder VVS	12 113	0
Lokaler	0	6 675
Tvättstuga	61 607	475
Trapphus/port/entr	0	3 577
Källarutrymmen	1 846	0
Dörrar och lås/porttele	1 733	29 165
VA	50 445	9 368
Värme	22 409	17 413
Ventilation	1 768	0
El	27 514	8 587
Garage och p-platser	1 140	0
Temp. rep und eller projekt	32 979	0
<b>Summa</b>	<b>218 400</b>	<b>108 378</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	713 438
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>713 438</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	38 244	34 419
Uppvärmning	281 801	268 022
Vatten	79 442	77 928
Sophämtning	18 180	25 208
<b>Summa</b>	<b>417 667</b>	<b>405 577</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 405	47 632
Bredband/Kabeltv	51 208	49 876
Fastighetsskatt	83 190	82 452
<b>Summa</b>	<b>184 803</b>	<b>179 960</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 847	1 255
Juridiska kostnader	5 063	6 125
Revisionsarvoden	17 000	13 575
Övriga förvaltningskostnader	31 811	21 805
Ekonomisk förvaltning	36 944	35 716
Konsultkostnader	22 375	12 000
<b>Summa</b>	<b>117 040</b>	<b>90 476</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	13 827	12 527
<b>Summa</b>	<b>66 327</b>	<b>60 827</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	385 381	263 513
Övriga räntekostnader	223	0
<b>Summa</b>	<b>385 604</b>	<b>263 513</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 112 320	34 112 320
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 112 320</b>	<b>34 112 320</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 642 264	-4 151 932
Årets avskrivning	-490 332	-490 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 132 596</b>	<b>-4 642 264</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 979 724</b>	<b>29 470 056</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 533 684</i>	<i>9 533 684</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 596 000	17 596 000
Taxeringsvärde mark	12 189 000	12 189 000
<b>Summa</b>	<b>29 785 000</b>	<b>29 785 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 275	177
Övriga fordringar	0	1 838
<b>Summa</b>	<b>8 275</b>	<b>2 015</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 760	22 356
Fastighetsskötsel	0	3 429
Försäkringspremier	52 143	50 405
Förvaltning	0	12 419
<b>Summa</b>	<b>77 903</b>	<b>88 609</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	4,68 %	3 300 000	3 500 000
Stadshypotek	2026-09-01	4,38 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,96 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2026-03-01	1,19 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>12 300 000</b>	<b>12 500 000</b>
Varav kortfristig del			6 800 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 300 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	964
El	3 343	2 922
Uppvärmning	35 716	37 559
Utgiftsräntor	48 975	64 185
Vatten	7 519	6 641
Förutbetalda avgifter/hyror	59 641	150 026
Beräknat revisionsarvode	14 612	12 800
<b>Summa</b>	<b>169 806</b>	<b>275 097</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av ökade utgifter i våra avtal och räntor kommer avgiften höjas med ytterligare 2% under 2025. Ändringen träder i kraft 1 april.

## Underskrifter

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

Skåne län, Malmö kommun

---

Anthon Haväng  
Styrelseledamot

---

Ginnet Nkindi  
Styrelseledamot

---

Louise Bårdén  
Ordförande

---

Viola Hassinen  
Styrelseledamot

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

---

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.05.2025 12:30

**SENT BY OWNER:**

Lynette Andersson · 17.05.2025 08:49

**DOCUMENT ID:**

r1grubhSZel

**ENVELOPE ID:**

HJB\_WhSbxl-r1grubhSZel

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Brf Bergsspånet 2024.pdf

19 pages

**SHA-512:**

24938b65cf12b32d64b079440e103cb93243d54496b8f2  
3d0a0fc2227cc176a52d1df1327db18b7568531d198a66  
2a45e9804fc7bdfcfbfd1eb22d5c4a544b47

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ginnet Nkindi ginnet5@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:01 17.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.27.96.225
2. LOUISE BÅRDÉN lo.barden@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:05 17.05.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.180.151
3. Viola Hassinen Viola@hassinen.se	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:15 17.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.180.200
4. ERIK ANTHON HAVÄNG havig@me.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 09:39 17.05.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.193.99
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	17.05.2025 12:30 17.05.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 BERGSSPÅNET, org. nr 716438-9772

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSSPÅNET för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGSSPÅNET för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö det datum som framgår av min elektroniska signatur

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDRÉA ÅKESSON**

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-05-17 10:29:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.