



Bostadsrättsföreningen

Berget i Alingsås

Organisationsnummer 716447-6470

Hemsida: www.brfbergetialingsås.se

Årsredovisning 2024

OBS! Tag gärna med denna dokumentation till stämman.

Innehållsförteckning

	Sidan
Kallelse	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter med redovisningsprinciper	14
Bilaga:	
Långtidsplan och kassaflöde	

Kallelse

till

ordinarie föreningsstämma i Brf Berget i Alingsås

Fredagen den 25 april 2024 kl 18.00

i Kvarnbergsgården

Dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande samt röstberättigade medlemmar
2. Stämmans öppnande
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
5. Val av justeringsmän
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av årsredovisningen
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representanter vid Kvarnbergets Samfällighetsförenings föreningsstämma
18. Anmälda ärenden
19. Information
20. Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Föreningen

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1989-09-22.

Stadgarna registrerades 1987-10-23 hos Bolagsverket. Stadgarna reviderades senast 2019.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens lägenheter har 2 st överlåtits under året.

Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen.

Fakta om våra fastigheter

Allmänt

Fastigheterna byggdes 1989 och är byggda i form av terasshus.

Husen har ritats av den kände arkitekten Ants Endre.

Byggnadernas boarea (BOA) är enligt taxeringsbeskedet 3 984 kvadratmeter.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 61 400 000 kr.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Adress	Kommun
Kvarnberget 4	1989	Kvarnbacken 44	Alingsås
Kvarnberget 5	1989	Kvarnbacken 50	Alingsås

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg för bostadsrättsinnehavarna ingår.

Byggnaderna värms med el och luftvärmepump i varje lägenhet.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt, 17 st i Kvarnbacken 44 och 27 st i Kvarnbacken 50.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	2 st
2 rum & kök:	10 st
3 rum & kök:	17 st
4 rum & kök:	13 st
5 rum & kök:	2 st

Till varje lägenhet hör en garageplats under tak. 16 av dessa är försedda med en laddbox.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, som delas med Brf Kvarnen och HSB Göteborgs ekonomiska förening, finns.

Den innehåller kök o storstuga, sammanträdesrum, övernattningslägenhet och tvättstuga.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående större åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärder	År	Kommentar
Plåtbeslagning av gavlar	2011	Underhållsfritt i ca 40 år
Målning hus 50	2012	
Målning hus 44	2013	
Omläggning altaner	2014-2023	Alla altaner utom dom på plan 1.
Utbyte porttelefoner	2015	Installation av Vaka-system på entreplanen
Utbyte av förrådsdörrar	2018-2019	Utbyte till isolerade ytterdörrar.
Renovering hissar	2020/2022	Hus 50 år 2020 och Hus 44 år 2022
Byte skjutdörrspartier	2023-	2 st utbytta 2023
Målning hus 44 o 50	2024	
Byte takpannor + solceller	2030	

Förvaltning

Avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Styrelsen
Bredband	Sappa
Kabel-TV	Sappa
El	Alingsås Energi
Städning	Städbolaget
Mattor	CWS Sverige
Hissar	RC-Hisservice
Trädgård	Kvarnbergets Samfällighetsförening/PA10 Park & Trädgård
Snöröjning	Kvarnbergets Samfällighetsförening/PA10 Park & Trädgård
Värme/ventilation	Elterm
Vaktbolag	Kvarnbergets Samfällighetsförening/Alingsås vaktbolag
Försäkring	Länsförsäkringar

Kvarnbergets Samfällighetsförening

Medlemmar i föreningen är Brf Kvarnen, Brf Berget och HSB Göteborgs ekonomiska förening. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen och det underjordiska parkeringsgaraget. Även områdets trädgårdsskötsel/snöröjning samt försörjning av vatten och bredband hanteras av samfälligheten.

Underhåll

Årets underhåll

Brf Berget har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 3 024 tkr. Kostnaderna specificeras i not till resultaträkningen.

Underhållsplan

Brf Bergets underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 886 tkr för de närmaste 10 åren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ove Holmberg	Ordförande, övergripande ansvar, p-platser
Vakant	
Ingemar Nordqvist	Ekonomi, hemsidan, porttelefonen
Marielle Johansson	Sekreterare, namnskyltar, in- och utflyttning
Torbjörn Sörqvist	El, TV, bredband

Suppleanter

Mona Lindberg	Trädgård
Christina Axelsson	Festkommitte

Revisorer

Per-Olof Samson	Ordinarie
Leif Axelsson	Suppleant

Valberedning

Barbro Wedell	Sammanställande
Bengt Alfredsson	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Tre representanter från Brf Bergets styrelse har ingått i styrelsen för Kvarnbergets Samfällighetsförening. Dessa har varit Ove Holmberg, Ingemar Nordqvist och Christina Axelsson.

Vad hände i brf Berget under 2024

- * Service o byte av luftvärmepumpar
- * Renovering av skjutdörrspartier
- * Utbyte och målning av dålig panel
- * Installation av taksäkerhetsfästen
- * Hydrofobering av trapphustornen
- * Målning hus 44 och hus 50
- * Systematisk brandskyddskontroll
- * Bergsida, 3 utgåvor

Vad skall hända i brf Berget under 2025

- * Service o byte av luftvärmepumpar
- * Renovering av skjutdörrspartier
- * Målning av tak till cykelgarage
- * Borttagning av mossor på taken
- * Systematisk brandskyddskontroll
- * Bergsida, 3 utgåvor

Ordföranden har ordet

Det gångna året har präglats av de omfattande renoveringsarbeten som utförts: byte av panel, översyn av skjutdörrar, målning av fasad, puts och tätning av trapphustornen. Allt arbete har kostat föreningen cirka 3 miljoner kronor. Allt har finansierats av tillgängliga medel och inga nya lån har tagits upp och ingen ändring av månadskostnaderna.

Vår ekonomi beror till stor del på allt arbete som utförs av våra medlemmar: skötsel av växter inom och utomhus, ansvar för städning, för värme och ventilation, för nycklar, för el, TV och bredband, för trygghet, för byggnaden, husvärdar, bokföring och styrelsearbete. Många medlemmar är mycket aktiva, men det finns plats för fler.

Två lägenheter har överlåtits under året.

Fortfarande finns det god tillgång till laddplatser för el-bilar.

Planerade arbeten under innevarande år är inte så omfattande: borttagning av mossor på tak och målning av cykelställens tak.

Styrelsen kallar till Stämman för att avsluta verksamheten för det gångna året. Att bo i en bostadsrättsförening innebär en del för den enskildemedlemmen. Tanken är att man skall delta och medverka i föreningsarbetet för att möjliggöra ett ekonomiskt och trivsamt boende. Det innebär också att man har del av föreningens skulder och tillgångar. Det finns alltså all anledning att bevaka dessa intressen och det gör man bland annat genom att delta i föreningens Stämman.

Ove Holmberg
Ordförande

Ekonomi

Avgifter

Månadsavgiften höjdes från årsskiftet med 3% .

I avgiften ingår kostnad för vatten, garageplats, kabel-TV och bredband.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande i kr per kvm	325	357	371	358	351	317
Skuldsättning i kr per kvm	5 688	5 688	5 688	5 813	5 907	6 033
Räntekänslighet i %	8	9	9	9	9	9
Årsavgifter i kr per kvm	673	652	652	652	652	652
Årsavg. andel av totala rörelseint i %	87	87	87	87	87	87
Nettoomsättning i tkr	3 036	2 951	2 945	2 947	2 946	2 951
Resultat efter finans. poster i tkr	-324	-107	445	816	244	324
Underhållsfond i tkr	2 388	2 538	2 144	1 234	1 072	612
Energikostnad i kr per kvm	28	37	37	29	21	21
Driftskostnad i kr per kvm	267	273	-244	243	220	221
Finansiella kostn i kr per kvm	81	27	36	62	97	99
Planerat underh i kr per kvm	753	323	184	78	215	161
Kassaflöde i kr per kvm	-434	34	61	155	11	31
Överlåtelseavg i medeltal kr/kvm	25 478	31 507	29 091	32 903	22 152	23 673
Antal överlåtelser	2	2	1	3	2	6

Definitioner:

Sparande = Årets resultat + avskrivningar + utfört underhåll per kvm boyta

Räntekänslighet = 1% ränta på skulderna delat med de totala årsavgifterna

Nettoomsättning = Årsavgift + Garagehyror + TV/bredbandsavgifter

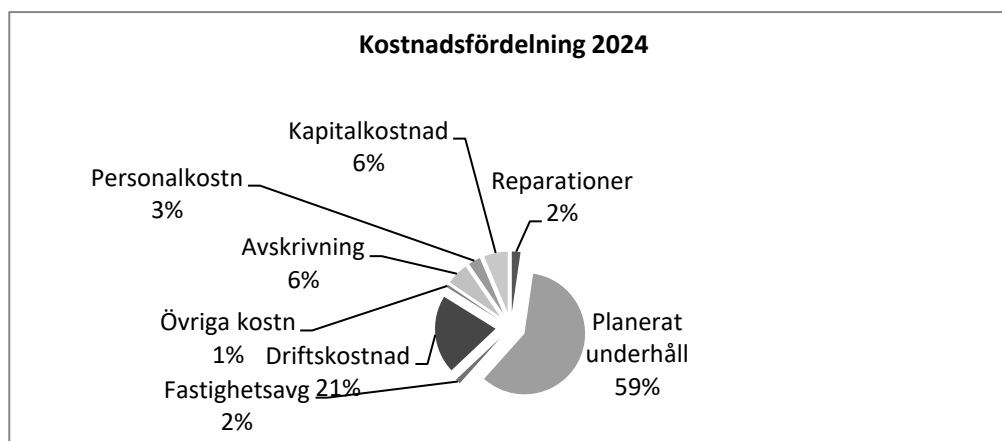
Energikostnad = Elkostnad för gemensamma utrymmen (dvs ej elkostnad för lägenheter)

Kassaflöde = Nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten

Ekonomisk plan (tkr)

	2025	2026	2027	2028	2029
Månadsavgifter	3 073	3 073	3 073	3 073	3 073
Planerat underhåll	-364	-750	-355	-719	-419
Alla övriga kostn. exkl räntekostnader	-1 513	-1 483	-1 544	-1 483	-1 513
Räntekostnader	-434	-562	-679	-679	-679
Amorteringar	0	0	0	0	0
Kassaflöde	762	278	495	192	462

Kostnaderna är inte inflationsuppräknade



Dispositionsförslag

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer stadgarna.

Förslag till disposition från underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	306 549
Årets resultat	-2 005 086
Summa	-1 698 537

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning underhållsfond	-788 689
Disposition underhållsfond	3 000 050
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond	2 211 361

Att balansera i ny räkning	512 824
----------------------------	---------

Resultaträkning

Resultaträkning 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 035 528	2 950 992
Övriga rörelseintäkter	2	37 580	38 568
		3 073 108	2 989 560
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-118 768	-131 813
Planerat underhåll	4	-3 000 050	-1 285 398
Fastighetsskatt/avgift		-69 916	-66 836
Driftskostnader	5	-1 064 680	-1 086 713
Övriga kostnader		-34 929	-27 023
Avskrivningar		-300 000	-300 000
Personalkostnader	6	-165 848	-150 212
Summa rörelsekostnader		-4 754 191	-3 047 995
Rörelseresultat		-1 681 083	-58 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	36 672	40 252
Räntekostnader	7	-360 675	-146 863
Summa finansiella poster		-324 003	-106 611
Årets resultat		-2 005 086	-165 046
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-788 689	-1 136 021
Disposition underhållsfond		3 000 050	1 285 398
Netto avsättning(-) / disposition(+) underhållsfond		2 211 361	149 377
Resultat efter fondförändring		206 275	-15 669

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader	8	35 696 809	36 996 809
Mark		266 000	266 000
Summa anläggningstillgångar		35 962 809	36 262 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	9	24 863	0
Kassa			
Företagskonto SEB		340 914	424 087
Placeringskonto SHB		0	1 035 748
e.Kapitalkonto SHB		80 918	608 604
Skattekonto		986	125 451
Summa omsättningstillgångar		447 681	2 193 890
Summa tillgångar		36 410 490	38 456 699

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital o skulder

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 619 000	12 619 000
Underhållsfond		2 388 812	2 538 189
		<u>15 007 812</u>	<u>15 157 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		306 549	322 218
Årets resultat		-2 005 086	-165 046
		<u>-1 698 537</u>	<u>157 172</u>
Summa eget kapital		13 309 275	15 314 361
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Inteckningslån	11	22 665 000	22 665 000
		<u>22 665 000</u>	<u>22 665 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	59 855	109 445
Skatteskulder	14	134 063	125 277
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15	242 299	242 615
		<u>436 217</u>	<u>477 337</u>
Summa skulder		23 101 217	23 142 337
Summa eget kapital o skulder		36 410 492	38 456 698

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		49 274 000	49 274 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Reservering till underhållsfonden sker genom resultatdisposition.

Inkomstskatt

Kapitalintäkter beskattas endast när dessa inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och skall därför inte beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

		2024	2023
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 683 706	2 596 946
	Hyror garageplats	246 750	218 350
	Avgift TV/Bredband	105 072	135 696
		3 035 528	2 950 992
Not 2	Övriga röreöseintäkter		
	Laddbox	14 080	11 440
	El billaddning	22 500	26 628
	Övriga ersättningar och intäkter	1 000	500
		37 580	38 568
Not 3	Reparationer		
	Ventilationssystemet	30 848	19 822
	El/belysning	5 664	4 264
	Hissar	47 555	4 674
	Vatten/avlopp	6 965	0
	Fasader/tak	0	0
	Vattenskador	25 227	76 063
	Övrigt	2 509	26 990
		118 768	131 813
Not 4	Underhåll		
	Ventilationssystemet	87 154	94 367
	El/belysning	39 907	106 250
	Hissar	15 751	15 435
	Vatten/avlopp	24 300	60 500
	Fasader/tak	705 442	809 959
	Altaner	0	198 887
	Målning	2 109 984	0
	Övrigt underhåll	17 512	0
		3 000 050	1 285 398

Not 5	Drift		
	Fastighetsförsäkring	43 837	43 865
	El	109 736	147 990
	El laddboxar	20 359	15 430
	Driftskostnader Samfälligheten	633 750	615 285
	Fastighetsskötsel	3 750	7 250
	Städning o fönsterputs	56 967	55 092
	Mattservice	20 004	18 992
	Förbrukningsinventarier	1 599	1 675
	Förbrukningsmaterial	2 847	0
	Kontorsmaterial	5 598	12 768
	Hiss o porttelefon	10 487	1 402
	Porto, telefon o resekostnader	0	0
	Kabel-tv	90 487	70 953
	Bredband	20 802	83 208
	Förvaltningskostnader	6 960	7 832
	Hissbesiktning	6 309	4 971
	OVK-kontroll	31 188	0
		1 064 680	1 086 713
Not 6	Personalkostnader		
	Styrelsearvoden	63 000	84 400
	Övriga arvoden	82 287	46 700
	Arbetsgivaravgifter	20 561	19 112
		165 848	150 212
Not 7	Ränteintäkter		
	Placeringskonto SHB	20 390	31 579
	e-Kapitalkonto SHB	16 176	8 604
	Skattekonto	106	69
		36 672	40 252
	Räntekostnader		
	Långfristigt lån SEB	0	0
	Långfristigt lån SHB	358 468	146 191
	Skattekonto	2 207	672
		360 675	146 863
Not 8	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	59 712 715	59 712 715
	Nedskrivning	-13 000 000	-13 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 712 715	46 712 715
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 715 906	-10 415 906
	Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 015 906	-10 715 906
	Bokfört värde	35 696 809	35 996 809
	Taxeringsvärde för Kvarnberget 4 och 5		
	Byggnader - bostäder	44 600 000	44 600 000
	Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde totalt	61 400 000	61 400 000

Not 9	Kortfristiga fordringar			
	<i>Förutbetalda kostnader</i>			
	Sappa		24215	
	Speedledger		648	0
			24 863	0

Not 10	Förändring av eget kapital				
		Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	12 619 000	2 388 812	322 218	-165 046
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-149 377	-15 669	165 046
	Årets resultat				-2 005 086
	Belopp vid årets slut	12 619 000	2 239 435	306 549	-2 005 086

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
						Nästa års
	Låneinstitut		Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
	SHB, Stadshypotek	Lån 903580	3,04%	2026-09-01	11 332 500	0
	SHB, Stadshypotek	Lån 701819	0,79%	2026-06-01	11 332 500	0

Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	

Not 13	Leverantörsskulder		
	Alingsås Energi	13 958	48 233
	Elterm	0	5 475
	CWS	3 477	3 308
	Skatteverket	6 250	0
	Stadshypotek	36 170	12 183
	Målarna i Alingsås	0	23 887
	A-lås	0	16 359
		59 855	109 445

Not 14	Skatteskulder		
	Personalens källskatt	43 586	39 330
	Lagstadgade sociala avgifter	20 561	19 111
	Avräkning skatter/avgifter	69 916	66 836
		134 063	125 277

Not 15	Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	
	Avgifter som avser Januari 2025 och inbetalda i December 2024	

Alingsås den ____ / ____ 2025

Ove Holmberg

Ingemar Nordqvist

Marielle Johansson

Torbjörn Sörqvist

Vår revisionsberättelse har ____ / ____ 2025 avgivits beträffande denna årsredovisning

Per-Olof Samson