

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Bergsglimten
769641-8586

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergsglimten, 769641-8586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bergsglimten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-04-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Laholm Allarp 2:478, 2:479, 2:502, 2:503, 2:504, 2:505 samt 2:506 som uppfördes 2019/2020. Fastigheten består av 5 byggnader med totalt 12 bostadsrätter.

Adresser: Vallhallavägen 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C, 12 A-C & 14 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen omfattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	2	55
13	3	910
7	4	728
21		1 693

Varav hyresrätter

3 rok 1 styck

4 rok 3 styck

Yta bostadsrätter: 1 311m²

Yta hyresrätter: 382m²

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 15 medlemmar och vid årets slut 26 medlemmar.

Överlåtelse

17 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två upplåtelser och fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Siv Larsson	Ledamot
Peter Gerhartz	Ledamot
Boris Tominc	Ledamot
Vanessa Törnqvist	Ledamot
Rasmus Jensen	Ledamot
Anna-Carin Gerhartz	Suppleant
Simon Olsson	Suppleant

Firmatecknare

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

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen primärt arbetat med att undersöka förutsättningarna för att bygga 21 st förråd till lägenheterna.

En arkitekt har anlåtits för att ta fram förslag, och offerter har begärts in för att få en bild av investeringskostnaden samt för att kunna föra en dialog med banken. Efter möten med banken och Interesta är slutsatsen att vi inte kan finansiera ett byggprojekt enbart med banklån, utan behöver skjuta till 750 TSEK-1 MSEK själva från kassan. Som nybildad förening har vi inte de förutsättningarna och satsningen skjuts på framtiden.

Stämman får besluta om föreningen ska verka för att spara ihop pengar för att kunna bygga förråd eller om det ska släppas fritt så att varje medlem själv får bekosta ett eventuellt förråd individuellt.

Vi har arbetat med att få klarhet i vår ekonomi och hur våra lån är upplagda enligt överenskommelsen med Högkvarteret. I samband med att föreningen säljer de fyra lägenheter som nu hyrs ut planerar vi att amortera ca 1,5 MSEK per såld lägenhet. Kommunikationsplattformar: Portalen har uppdaterats och en Facebook-grupp har upprättats.

Elcentraler har varit korskopplade, vilket nu har utretts och åtgärdats.

Möjligheter för fartgupp har undersökts "Islänningen" och inte kommunen, äger vägen. Vi har ännu inte lyckats komma i kontakt med honom under året.

Kontakter har upprättats med flera olika hantverksföretag för hjälp vid reparationer i hyreslägenheterna.

Föreningen beslutade att bekosta upprensning i rabatterna vid häckarna med hjälp av Oscars Utemiljö. Därefter ansvarar bostadsrättsinnehavarna gemensamt för vattning och underhåll.

Mindre reparationer i hyreslägenheter har utförts, såsom ny låsmekanism på altandörr samt nytt golvoch väggmaterial till följd av vattenläcka från kylskåp.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna uppgår till 646 138 kr. Årets kassaflöde är positivt och uppgår till 536 501 kr. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samtidigt ser styrelsen löpande över avgiftsnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker enligt den ekonomiska planen tills underhållsplanen är fastställd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	1 792 547	790 849	
Resultat efter finansiella poster	-536 501	-245 893	
Soliditet, %	50,3	44,4	
Årsavgiftsnivå bostadsrätt, kr/m ²	873	402	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	64	49	
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	19 892	23 743	
Lån, kr/m ²	15 404	16 422	
Genomsnittlig skuldränta, %	5,00	4,15	
Räntekänslighet %	22	35	
Sparande per kr/m ²	65	140	
Energikostnad kr/m ²	47	23	
Driftskostnad, kr/m ²	94	53	

För definitioner av nyckeltal, se not 2 Nyckeltalsdefinitioner.

År 2023 är föreningens första verksamhetsår, men nyckeltalen kan vara missvisande då räkenskapsåret omfattar perioden från den 3 april 2023.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	23 800 000			-245 893	23 554 107
Inbetalda insatser under året	3 460 000				3 460 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-245 893	245 893	
Underhållsfond, avsättning		59 255	-59 255		
Årets resultat				-536 501	-536 501
Vid årets slut	27 260 000	59 255	-305 148	-536 501	26 477 606

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 46 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-305 148
årets resultat	-536 501
Totalt	<u>-841 649</u>

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	59 255
i ny räkning överförs	<u>-900 904</u>
Summa	-841 649

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-04-03- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 792 547	790 849
Övriga rörelseintäkter		6 405	179 217
		<u>1 798 952</u>	<u>970 066</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-169 619	-89 353
Administrationskostnader	5	-104 694	-66 494
Löner och ersättningar	6	-68 996	-
Avskrivningar av byggnader	7	-646 138	-483 274
Rörelseresultat		<u>809 505</u>	<u>330 945</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader		-1 346 009	-576 838
Resultat efter finansiella poster		<u>-536 501</u>	<u>-245 893</u>
Årets resultat		<u>-536 501</u>	<u>-245 893</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 701 138	52 347 276
		<u>51 701 138</u>	<u>52 347 276</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 701 138</u>	<u>52 347 276</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 728	53 132
Övriga fordringar		3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>24 815</u>	<u>-</u>
		56 546	53 132
Kassa och bank		<u>928 790</u>	<u>654 755</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>985 336</u>	<u>707 887</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 686 474</u>	<u>53 055 163</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 260 000	23 800 000
Fond för yttre underhåll		59 255	-
		<u>27 319 255</u>	<u>23 800 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-305 148	-
Årets resultat		-536 501	-245 893
		<u>-841 649</u>	<u>-245 893</u>
Summa eget kapital		<u>26 477 606</u>	<u>23 554 107</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 883 220	12 795 488
Övriga långfristiga skulder		-	1 530 000
		<u>25 883 220</u>	<u>14 325 488</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	195 012	15 007 756
Leverantörsskulder		21 126	33 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 510	134 135
		<u>325 648</u>	<u>15 175 568</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 686 474</u>	<u>53 055 163</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-04-03- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-536 501	-245 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	7	646 138	483 274
		109 637	237 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		109 637	237 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 414	-53 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-37 176	167 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 047	352 061
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-52 830 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-52 830 550
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 460 000	23 800 000
Upptagna lån		-	29 333 244
Amortering av lån		-3 255 012	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		204 988	53 133 244
Årets kassaflöde		274 035	654 755
Likvida medel vid årets början		654 755	-
Likvida medel vid årets slut		928 790	654 755

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	20
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	30
-Ventilation	20
-Styr och övervakning	15

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m ²	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-03- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 145 077	470 569
Hysesintäkter	584 470	277 680
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	1 800	11 100
Vatten	61 200	31 500
Summa	1 792 547	790 849

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-03- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	4 577	1 265
Vatten	75 154	36 985
Renhållning	42 021	21 278
Försäkring	15 744	29 825
Fastighetsskötsel entreprenad	20 008	-
Övriga fastighetskostnader	1 000	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>158 504</i>	<i>89 353</i>
Löpande underhåll	11 115	-
Summa	169 619	89 353

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-03- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 376	15 666
Revision	30 000	-
Övriga förvaltningskostnader	11 517	15 203
Bankkostnader	3 600	-
Konsultarvoden	15 625	35 625
Överlåtelseavgift	1 313	-
Pantsättningsavgift	10 263	-
Summa	104 694	66 494

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-03- 2023-12-31
Arvode	52 500	-
Sociala avgifter	16 496	-
Summa	68 996	-

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	40 133 050	40 133 050
Mark	12 697 500	12 697 500
Vid årets slut	52 830 550	52 830 550
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-483 274	-
-Årets avskrivning	-646 138	-483 274
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 129 412	-483 274
Redovisat värde vid årets slut	51 701 138	52 347 276
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	19 880 000	19 880 000
Mark	2 135 000	2 135 000
Summa taxeringsvärden	22 015 000	22 015 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	4,93%	2026-08-10	6 397 744	6 462 748
Swedbank	4,54%	2028-08-10	6 397 744	6 462 748
Swedbank	3,50%	2028-06-30	6 885 000	8 415 000
Swedbank	3,50%	2028-06-30	6 397 744	6 462 748
			26 078 232	27 803 244
Kortfristig del av långfristig skuld			195 012	15 007 756

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 103 172kr

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Underskrifter

Laholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Peter Gerhartz
Ordförande

Siv Larsson
Ledamot

Boris Tominc
Ledamot

Vanessa Törnqvist
Ledamot

Rasmus Jensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor