

Kedjehus i 1 plan, byggda 1967-1969.

Boyta är 104 kvadratmeter.

Antal lägenheter är 36, fördelade  
på 3 kvarter i stadsdelen Kulladal /Malmö

Ägare: Bostadsrättsföreningen Bergdala i Malmö Org.746001-0346

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGDALA I MALMÖ

# ÅRSREDOVISNING

2023 01 01---2023 12 31



## MITT HEM ÄR MIN BORG







Bostadsrättsföreningen

Bergdala i Malmö

## Kallelse

Sammanträdesdatum söndag 12 maj 2024

Slag av sammanträde: Ordinarie årsstämma

Plats: Förrådet

Tid: 11.00

Kallade: Samtliga medlemmar

### Personligt kallade:

**Ordinarie ledamöter:** Ingvar Robertsson, Helena Andersson, Arne Hansson, Ahmad Shayan.

**Suppleanter:** Lisbeth Möller, Vasil Kojcevski.

**Revisor supl:** Robert Hansson

**Valberedning:** Kristina Olsson, Carina Lindström, Zandra Andersson.

Vi önskar alla medlemmar hjärtligt välkomna !

Föreningen bjuder på friterad Camembert ost, kaffe, kaka.

Önskar Du detta; Fyll i talongen nedan.

-----  
**Till IR** svar senast 7 maj.

**Hus nr** \_\_\_\_\_

**Namn** \_\_\_\_\_

**Antal** \_\_\_\_\_

# FULLMAKT

## Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

## Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna.

---

---

---



## FULLMAKT

för \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

## Inför Årsstämma 2024

### Valberedningens förslag

#### Styrelseledamöter:

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Ingvar Robertsson           | omval 2 år                      |
| Arne Hansson                | omval 2 år                      |
| (Helena Andersson           | vald på 2 år, sitter 1 år till) |
| (Ahmad Shayan               | vald på 2 år, sitter 1 år till) |
| Vasil Kojcevski (suppleant) | omval 1 år                      |
| Lisbeth Möller (suppleant)  | omval 1 år                      |

#### Revisor och revisorssuppleant:

##### Revisor:

|               |            |
|---------------|------------|
| Liudmila Koss | omval 1 år |
|---------------|------------|

##### Revisorssuppleant:

|                |            |
|----------------|------------|
| Robert Hansson | omval 1 år |
|----------------|------------|

Malmö den 14 april 2024

Enligt uppdrag,

Valberedningen/

Zandra Andersson, Carina Lindström och Kristina Olsson

*Bostadsrättsföreningen Bergdala i Malmö*

April 2024

## Årsstämma 2024

Valberedningens förslag till mötesordförande för stämman

**Sven Rosborn**

Enligt uppdrag,

Valberedningen/

Zandra Andersson, Carina Lindström och Kristina Olsson

# K A L L E L S E.

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Bergdala i Malmö  
kallas härmed till ordinarie Föreningsstämma.

Söndagen den 12 maj 2024 kl.11.00.

Lokal/plats: Förrådsplatsen/tält.

- 1 Stämmans öppnande
  - 2 Val av stämмоordförande
  - 3 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
  - 4 Godkännande av dagordning
  - 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
  - 6 Fastställande av röstlängd
  - 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
  - 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
  - 9 Föredragning av revisorer berättelse
  - 10 Beslut om fastställande av resultat-/balansräkning
  - 11 Beslut om resultatdisposition
  - 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
  - 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för  
nästkommande verksamhetsår
  - 14 Val av styrelseledamöter för 2 år och suppleanter för 1 år
  - 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter för ett år
  - 16 Val av valberedning (högst 3 personer)
  - 17 Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsstämman  
anmält ärende enligt § 33
  - 18 Stämmans avslutande
- Styrelsen besvarar ev. ställda frågor

ORGANISATIONSNUMMER 746001-034

## ÅRSREDOVISNING

**BRF. BERGDALA I MALMÖ 1 JAN.2023-31 DECEMBER 2023.**

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Källarmästaren 1, Hovmästaren 1, Köksmästaren 1, vilka innefattar 36 kedjehus.

### FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2023 på Förrådsplatsen.

Närvarande 32 st. varav 25 röstberättigade, därutöver 2 fullmakter.

### Styrelsen under verksamhetsåret

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Ordinarie                      | Suppleanter     |
| Ordförande Ingvar Robertsson   | Lisbeth Möller  |
| Ledamot sekr. Helena Andersson | Vasil Kojcevski |
| Ledamot Arne Hansson           |                 |
| Ledamot Ahmad Shayan           |                 |

Vid kommande föreningsstämma i tur att avgå ledamöterna Ingvar Robertsson och Arne Hansson, Suppleanterna Lisbeth Möller och Vasil Kojcevski.

---

### REVISORER

|                                                                   |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ordinarie                                                         | Suppleant      |
| Liudmila Koss                                                     | Robert Hansson |
| I tur att avgå är Revisorn Liudmila Koss och supl. Robert Hansson |                |

**FIRMATECKNARE** styrelsen två (2) i förening.

Ingvar Robertsson fullmakt för HB internetbank / betalning 300.000 kr

### DEKLARATIONSOMBUD

Ingvar Robertsson, Helena Andersson och Rolf Åström.

### VALBEREDNING

Kristina Olsson sammankallande, Zandra Andersson och Carina Lindström

**VÄRMECENTRAL** Ingvar Robertsson

**FLAGGVERKSAMHET** Helena Andersson och Zandra Andersson

**SAMMANTRÄDEN-INFO UNDER VERKSAMHETSÅRET.**

Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden. Flera muntliga och mail inom styrelsen. Sammankomst med Bergdalafixarna.

C:a 35 tal informationsblad och Fixarinfo.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Bergdala i Malmö.**

**"FÖRETAGET" med egen förvaltning.**

Under detta namn har Vi fungerat juridiskt sedan 970919 då Brf. Bergdala lämnat HSB och 1 jan 1998 övertagit hela förvaltningen praktiskt-ekonomiskt med biträde av civilekonom Rolf Åström för månads bokföring och bokslut.

Styrelsen har kontroll över ekonomin dag för dag och god framförhållning.

Handelsbanken Fosie; företagspaket är tecknat med 2 konton: **Affärskonto**

kopplat till HB Internetbanken för dagliga in-ut betalningar och ett **Checkkonto** för spara/överföring mellan affärskontot, därutöver ett 3 mån bundit Företagskonto för högre ränta som beslutas/förlänges senast före dess utgångsdag.

**Autogiro** för betalning av fastighetslån/skuldränta.

**Fastighetsskatt-avgift skatteverket** betalas månadsvis i förskott enl. skattelagen

**Arvoden/skatteavdrag/arbetsgivareavgift** dispens (säsong)= 1-2 ggr per år, mot normalt 12 ggr. per år. Nu i dec. månad.

**Kontrolluppgifter skatteverket: Ku 55;** övergång av bostadsrätt,(försäljning, Gåvobrev m.m.) med kopia till överlåtaren.

**Inkomstdeklaration 2** över/underskott av verksamheten, Taxeringsvärde,(stående underskott 1.101.852 kr.) avskrivning på fastigheten. E.tjänst eller papper.

**Brf.Bergdala är ensam ägare till de tre fastigheterna** (Byggnader och mark) Källarmästaren 1, Hovmästaren 1 och Köksmästaren 1.

**Brf. Bergdala** är en privatbostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen och bostadsrättslagen.

**LÅNEBILD fr.o.m. jan.2023.**

**"Evighetslån"19.000.000 (tomtköp),bunden ränta 1.71 % t.o.m. 2030. rest på lån 18.833.750 kr**

**PANTBREVSBILD JAN 2023. (tomtköp)**

**3 PANTBREV** å 21.000.000 kr. uttagna/belånade av HB med 7000.000 kr. på varje kvarter.



**BANKKONTON 31 DEC 2023.****AFFÄRSKONTO 329.996 kr. (betalkonto= in-ut betalning)****CHECKONTO 557.975 kr. (sparande med ränta och/ el. tillfälligt ösk. på Affärskontot)****PLACERINGSKONTO BUNDIT 1.500.000 kr. (sparande bundit 3 mån i taget högre ränta)****HANDKASSA 4.658 kr.****FASTIGHETERNAS AVSKRIVNING**

Årets avskrivningsvärde är 1% och 2% av vardera halva produktvärdet  
(3.860.000 kr.) blir 57.900 kr.

Avskrivningsbelopp t.o.m. 2023 är **1.087.408 kr.**

**FASTIGHETSTAXERING 2021-22-23.**

**Byggnader 2021-22-23** 37.404.000 kr. Markvärde 29.268.000 kr. Sammanlagt **66.672.000 kr.**

**2024-25-26** Byggnader 35.352.000 kr. Markvärde 37.284.000 kr. Sammanlagt **72.636.000 kr.**

**UNDERHÅLLSPÅN**

Uttag under året 0 kr, avsatt under året 0 kr.

**SOCIAL FOND**

Avsedd för olika aktiviteter, grill, buss, ute dag etc. **88.543 kr.**

**EKONOMI**

Vår ekonomi idag är mycket god, men fortfarande är tiden efter "Coronan" och det uppkomna politiska läget i Europa oförutsägbart och kan innebära eftergifter/skatter för att återställa samhällsekonomin och framtid. Brf.Bergdala ska handla med stor försiktighet och tänka efter "före" varje ek. beslut.

Vår räntekostnad är stabil 1.71 % till år 2030.

Per år c:a: Vi amorterar 95.000 kr. skuldränta 321.650 kr.

Några större oplanerade utgifter kan i dagens läge inte förutses.

**ÅRSavgifter**

2020 och 2021 oförändrade avgifter, 2022 ökade avgifter p.g.a. kraftigt ökade kostnader, likaså 2023 där värmeavgifterna ökades med 20%, men den 1 mars reducerades till 13 %.

Överskottt på värmen med **121.313 kr.**

2024 återigen ökade värmekostnader.

**VATTEN**

Vattnet är en dyr post, vattna med förstånd. Fr.o.m. 2023 sker mätaravläsningen fjärravläst digitalt per kvartal och debiteras också kvartalsvis.

Man varnar redan nu om kraftigt höjda avgifter p.g.a. om-nybyggnad av Sjölunda verket.

**VÄRME/VARMVATTEN** är den dyraste posten i förbrukning, i år (2023) har klimatet påverkat positivt vår förbrukning och därmed lägre kostnader.

### **BESIKTNING AV FASTIGHETERNA**

Pågår gradvis och har så skett under året och fortsätter våren 2023-24..

Vi har tidigare börjat måla de alu-klädda fönstrens sido-underkanter och detta fortsätter tills alla fönster är klara.

Påminns att åt gatan ska Vi absolut hålla de färgkulörer som är godkända. Du får färg av föreningen

Likasa att inga egna ingrepp får göras i rörsystemen och kabel Tv. Är Du osäker på något, fråga då alltid styrelsen.

### **OLIKA LAGARS KRAV PÅ DEKLARATIONER.**

**Energideklarationen klar 2018.**

**PCB provet godkänt.**

**Radonhalten avklarad 2019.**

**ÖVERGÅNG 2023 = överlåtelse 0**

### **Medlemmar**

51 fysiska personer, varav 15 är dubbelmedlemmar.

### **STYRELSEN**

4 ledamöter, en arbetande styrelse med 2 aktiva suppleanter, egen förvaltning som innebär bl.a. snabba beslut och nära kontakt med Bergdalaborna vad som händer och sker i vår närhet.

Det är styrelsens mål att Vi tillsammans ställer kursen och vem ska en styrelse luta sig emot om inte dess ägare.

Styrelsen har valt att öppet redovisa med INFO vad som händer och sker och vad Vi sysslar med.

Styrelsen litar också på att alla Bergdalabor vill föreningens bästa, det man äger är man rädd om, detta visar sig också positivt i vår ekonomi.

Vårt boende är sannolikt svårt att skilja från ett "eget ägande".

**"Mitt hem är min Borg"** är en sann verklighet, därmed följer också att sköta om Ditt hus, det är kravet och på så vis ska Vi klara oss bättre än liknande föreningar.

### **BERGDALAFIXARNA**

Är också en ryggrad med våra kvinnor i vårt Bergdala, att hjälpa till vid våra jippon så allt fungerar.

Likaså har Vi en icke namngiven grupp som alltid finns till hands vid Julgrans-tider, tält, ja allt som behövs och dessa slutar alltid med god fika, som ett tack!

### **FLAGGSTÅNG**

Denna har alltmera blivit viktig för oss, att flagga vid allmänna flaggdagar, fira eller minnas något, startar jippon, utfärder eller vilket streck blåser det idag. Flaggningsen sköts idag av familjerna Helena Andersson och Zandra Andersson.

### **MARKNADSVÄRDE**

Det kan ingen säga idag, marknaden varierar, beroende på köpare-läge-tillbyggnader-utrustning, att det ligger högt, den saken är klar, sannolikt också förväntade länge räntor.

Vårt förvärv av marken år 2022 påverkar givetvis också värdet.

Positivt är att husen är byggda separata, varje hus egen grund med ERGE bjälklag i betong, kryppgrunden är till 99 % mögelfri, varje hus har eget avlopp.

### **GRANNSAMVERKAN**

Vi har den 18 jan. 2006 gått med i detta, Länsförsäkringar, Polisen, räddningstjänsten. Vad innebär detta? Jo, Vi ska vara aktiva, se och höra vad som försiggår t.ex. okända personer som spanar i området, bilar som åker omkring, misstänker Du något medd. polis eller styrelsen som går vidare/utreder.

**Låt Dig inte luras; t.ex. någon hälsar, rekommendationer från styrelsen och/eller vilja kolla vissa saker, då är det 100% fel. Handla aldrig vid dörren, släpp aldrig in någon okänd person.**

Reser Du bort, anlita någon granne att utföra vissa saker t.ex: ändra soptunna skotta, vattna.

### **SOCIAL SAMVARO**

Dess namn utan betydelse, det viktiga är att Vi kommer överens, tager den hänsyn som erfordras och att kunna kommunicera med varandra är också goda tecken och man rättar sig efter den policy i som råder i vår förening.

Har man "satt sig i en bostadsrätt" är det viktigt att varje Bergdalabo drager sitt strå till stacken, så föreningen fungerar på ett bra sätt.

Du ska också samråda med Dina grannar om "saker" som kan beröra dem.

**Vi ska vara rädda om vårt Bergdala, det finns bara ett och juridiskt sett mycket lättskadat, ja mer än man tror, tänk på det !!!**

**BERGDALABORNAS JIPPON**

Det är beslutat enhälligt vid ett årsmöte att Vi ska hålla våra jippon, träffar och Buss utflykter och så kommer det att förbli.

2023 års "GRILLNING" blev mycket uppskattad med Anders musik. Så ock 2024.

**RENHÅLLNING AV SNÖ-IS GÅNGBANAN N.E.gatan**

Varje Bergdalabo sköter själv gångbanan utanför sitt hus.

**N.E.gatan.** Vi har inte kontrakt med någon snöröjare. Vi har 2 snöslungor i förrådet och löfte från flera Bergdalabor att köra dessa vid behov, det räcker med 2 drag så det går att gå. De sista åren har slungorna varit ute c:a 2 timmar. Vi hjälps åt inom rimliga gränser och därmed sparas stora pengar.

**VÅRA SJUKA ENSAMMA, ÄLDRE BERGDALABOR**

Glöm inte dessa. Låt oss alltid ha en hjälpande hand, prata bort en stund över en kopp kaffe/te. Hälsa på dem som ligger på sjukhus/vårdboende, de är lika klara i tanken som alla andra och fortfarande Bergdalabor, var går gränsen mellan frisk och sjuk? kanske en nano- eller pikosekund ? Ha detta i minnet alla friska goda glada Bergdalabor.

**"DEN HJÄLPANDE HANDEN" har verkligen varit verksam i området, där grannar gjort stora insatser, tack för Era goda omtankar.**

**ÅRETS RESULTAT / VINST**

Vinsten **348.504 kr.**(varav värme **121.313 kr.**) föreslås att avsättas i den balanserade vinsten (Balansräkningen "Fritt eget kapital= f.d. dispositionsfonden.)

**Tack för förtroendet året 2023.**

**Styrelsen.**

## Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 167       | 1 969       | 1 804       | 1 732       | 1 802       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 349         | 243         | 117         | 130         | 126         |
| Soliditet (%)                                           | 9           | 8           | 25          | 23          | 22          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 579         | 526         | 482         | 463         | 481         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 5 030       | 5 056       | 529         | 529         | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 030       | 5 056       | 529         | 529         | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 109         | 81          | 47          | 50          | 49          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 222         | 190         | 191         | 171         | 170         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100         | 100         | 100         | 100         | 99          |

## Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Social fond</b> | <b>Yttre fond</b> | <b>Balanserat Resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 348 800                   | 88 543             | 2 576 555         | 1 148 463                  | 243 499               | 4 405 860        |
| Disposition av föregående års resultat: |                           |                    |                   | 243 499                    | -243 499              | 0                |
| Årets resultat                          |                           |                    |                   |                            | 348 504               | 348 504          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>348 800</b>            | <b>88 543</b>      | <b>2 576 555</b>  | <b>1 391 962</b>           | <b>348 504</b>        | <b>4 754 364</b> |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 391 962        |
| årets vinst      | 348 504          |
|                  | <b>1 740 466</b> |

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 1 740 466 |
|------------------------------------------|-----------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



| <b>Resultaträkning</b>                                                                | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intäkter                                                                              | 1          | 2 167 283                         | 1 968 506                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                                |            | 1 121                             | 1 100                             |
|                                                                                       |            | <b>2 168 404</b>                  | <b>1 969 606</b>                  |
| <i><b>Rörelsens kostnader</b></i>                                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                              | 2          | -1 479 586                        | -1 347 783                        |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -57 900                           | -57 900                           |
|                                                                                       |            | <b>-1 537 486</b>                 | <b>-1 405 683</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |            | <b>630 918</b>                    | <b>563 923</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |            | 40 604                            | 8 353                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |            | -323 018                          | -328 777                          |
|                                                                                       |            | <b>-282 414</b>                   | <b>-320 424</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |            | <b>348 504</b>                    | <b>243 499</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |            | <b>348 504</b>                    | <b>243 499</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |            | <b>348 504</b>                    | <b>243 499</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 3          | 21 548 312        | 21 606 212        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 101               | 21 631            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4          | 74 819            | 64 809            |
|                                              |            | <b>74 920</b>     | <b>86 440</b>     |
| Kassa och bank                               | 5          | 2 392 628         | 2 025 979         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 467 548</b>  | <b>2 112 419</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>24 015 860</b> | <b>23 718 631</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser och emissionsinsatser     |            | 348 800           | 348 800           |
| Fond för yttre underhåll                     | 6          | 2 576 555         | 2 576 555         |
|                                              |            | <b>2 925 355</b>  | <b>2 925 355</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 391 962         | 1 148 463         |
| Social fond                                  |            | 88 543            | 88 543            |
| Årets resultat                               |            | 348 504           | 243 499           |
|                                              |            | <b>1 829 009</b>  | <b>1 480 505</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 754 364</b>  | <b>4 405 860</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 18 833 750        | 18 928 750        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 488               | 0                 |
| Aktuella skatteskulder                       | 8, 9       | 42 858            | 30 175            |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 21 334            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 384 400           | 332 512           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>427 746</b>    | <b>384 021</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>24 015 860</b> | <b>23 718 631</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 348 504 | 243 499 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 57 900  | 57 900  |
| Betald skatt                                        | 34 213  | 65      |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

440 617      301 464

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar    | -10 010 | 173 528 |
| Förändring av leverantörsskulder         | 488     | 0       |
| Förändring av kortfristiga skulder       | 30 554  | 77 701  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 461 649 | 552 693 |

### Investeringsverksamheten

|                                                   |         |             |
|---------------------------------------------------|---------|-------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  | 0       | -18 775 720 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | -88 543 | -88 543     |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten          | -88 543 | -18 864 263 |

### Finansieringsverksamheten

|              |         |            |
|--------------|---------|------------|
| Upptagna lån | -95 000 | 16 949 422 |
|--------------|---------|------------|

### Årets kassaflöde

366 649      -1 273 605

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 2 025 979 | 3 299 584 |
| Likvida medel vid årets slut   | 2 392 628 | 2 025 979 |

## **Noter**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter 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.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 1 Rörelsens intäkter

|                                | 2023              | 2022              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                    | -1 388 147        | -1 347 840        |
| Värmeavgifter                  | -779 136          | -620 666          |
| Överlåtelseavgift              | 0                 | -1 100            |
| Övriga ersättningar och intäkt | -1 121            | 0                 |
|                                | <b>-2 168 404</b> | <b>-1 969 606</b> |

### Not 2 Rörelsens externa kostnader

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld                | 0                | 29 426           |
| Elkostnader                    | 17 347           | 18 961           |
| Värme                          | 657 823          | 560 831          |
| Vattenavgifter                 | 154 261          | 133 096          |
| Rep och underhåll av fastighet | 61 525           | 8 465            |
| Material i Fastighetsskötseln  | 20 740           | 40 553           |
| Fastighetsskatt                | 334 332          | 319 464          |
| Fastighetsförsäkring           | 41 956           | 45 726           |
| Kabel-TV                       | 48 026           | 46 312           |
| Administrativa avgifter        | 28 616           | 28 221           |
| Styrelsearvode och revision    | 47 000           | 45 000           |
| Lagstadgade arbetsgivaravgift. | 8 462            | 7 834            |
| Internet                       | 2 961            | 2 688            |
| Övriga omkostnader             | 56 537           | 61 206           |
|                                | <b>1 479 586</b> | <b>1 347 783</b> |

**Not 3 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 22 635 720        | 3 860 000         |
| Inköp                                           | 0                 | 18 775 720        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 635 720</b> | <b>22 635 720</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 029 508        | -971 608          |
| Årets avskrivningar                             | -57 900           | -57 900           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 087 408</b> | <b>-1 029 508</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 548 312</b> | <b>21 606 212</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 37 404 000        | 37 404 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 29 268 000        | 29 268 000        |
|                                                 | <b>66 672 000</b> | <b>66 672 000</b> |

**Not 4 Förutbetalda kostnader**

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Siemens                | 0             | 4 085         |
| Länsförsäkringar       | 51 452        | 48 462        |
| Tele2                  | 12 391        | 11 944        |
| Kalender               | 70            | 20            |
| Handelsbanken          | 298           | 298           |
| Upplupna ränteintäkter | 10 608        | 0             |
|                        | <b>74 819</b> | <b>64 809</b> |

**Not 5 Kassa och Bank**

|                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                           | 4 658            | 1 552            |
| Handelsbanken                   | 557 975          | 623 995          |
| Placeringskonto i handelsbanken | 329 996          | 1 400 432        |
| Bank Bunden Placering           | 1 500 000        | 0                |
|                                 | <b>2 392 629</b> | <b>2 025 979</b> |

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Ingående balans   | 2 576 555        | 2 576 555        |
| Avsatt under året | 0                | 0                |
| Uttag under året  | 0                | 0                |
|                   | <b>2 576 555</b> | <b>2 576 555</b> |



**Not 7 Långfristiga skulder**

|                                | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Andra skulder till kreditinsti | -18 833 750        | -18 928 750        |
|                                | <b>-18 833 750</b> | <b>-18 928 750</b> |

**Not 8 Skatt**

|                                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inbetald skatt under räkenskapsåret      | 321 649        | 314 861        |
| Skattefordran/skuld under räkenskapsåret | 42 858         | 30 175         |
|                                          | <b>364 507</b> | <b>345 036</b> |

**Not 9 Skatt 2**

|                                                   | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Skattefordran/skuld för räkenskapsåret            | 42 858        | 30 175       |
| Saldo på skattekonto (minus avser positivt saldo) | -101          | -21 631      |
|                                                   | <b>42 757</b> | <b>8 544</b> |

**Not 10 Upplupna kostnader**

|                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Handelsbanken      | 156            | 0              |
| e-on               | 93 911         | 86 300         |
| Förutbetalda hyror | 195 663        | 190 467        |
| Upplupna räntor    | 55 745         | 55 745         |
| VA-Syd             | 38 925         | 0              |
|                    | <b>384 400</b> | <b>332 512</b> |

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergdala

Org.nr 746001-0346

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergdala för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bergdalas finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Brf Bergdala 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 lämpligt, 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 revisionssed 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. Risker 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 Brf Bergdala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Bergdala 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 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 betryggande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad 2024-04-02



Liudmila Koss  
Revisor

Malmö den 25 mars 2024



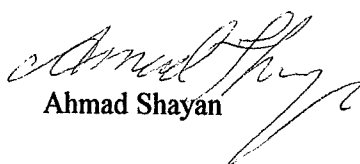
Ingvar Robertsson



Helena Andersson



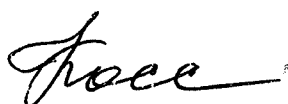
Arne Hansson



Ahmad Shayan

Brf Bergdala  
Org.nr 746001-0346

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02



Liudmila Koss  
Revisor