

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Bergsglimten**  
769641-8586

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

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

### 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 innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

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

varav hyresrätter

3 rok      1 styck

4 rok      3 styck

Yta bostadsrätter: 1 311m<sup>2</sup>

Yta hyresrätter:      382

m<sup>2</sup>

### 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.

#### Överlåtelser

17 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två upplåtelser och fyra överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser 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 2 i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vad har hänt under 2024

### Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån.

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

Underhållsplanen är under uppförande men avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

## Flerårsöversikt

	2024	2023/2023
Nettoomsättning	1 797 608	796 624
Resultat efter finansiella poster	-536 501	-245 893
Soliditet, %	50,3	44,4
Årsavgiftsnivå bostadsrätt, kr/m <sup>2</sup>	920	402
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	67	49
Lån, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	19 892	23 743
Lån, kr/m <sup>2</sup>	15 404	16 422
Genomsnittlig skuldränta, %	5,00	4,15
Räntekänslighet %	22	35
Sparande per kr/m <sup>2</sup>	65	140
Energi kostnad kr/m <sup>2</sup>	47	23
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	94	53

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

År 2023 är föreningens första verksamhetsår, inga jämförelsetal finns.

## 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
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 260 000</b>	<b>59 255</b>	<b>-305 148</b>	<b>-536 501</b>	<b>26 477 606</b>

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>
<b>Förslag till behandling av ansamlad förlust:</b>	
Ansamlad förlust	-305 148
årets resultat	-536 501
<b>Totalt</b>	<b>-841 649</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	59 255
i ny räkning överförs	-900 904
<b>Summa</b>	<b>-841 649</b>

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	1 792 547	790 849
Övriga rörelseintäkter		6 405	179 217
		<u>1 798 952</u>	<u>970 066</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
<b>Rörelseresultat</b>		<u>809 505</u>	<u>330 945</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader		-1 346 009	-576 838
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-536 501</u>	<u>-245 893</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-536 501</b></u>	<u><b>-245 893</b></u>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26 477 606</u>	<u>23 554 107</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
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>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
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>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-536 501	-245 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		646 138	483 274
		<u>109 637</u>	<u>237 381</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>109 637</b>	<b>237 381</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 414	-53 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-37 176	167 812
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>69 047</b>	<b>352 061</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-52 830 550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-52 830 550</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 460 000	23 800 000
Upptagna lån			29 333 244
Amortering av lån		-3 255 012	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>204 988</b>	<b>53 133 244</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>274 035</b>	<b>654 755</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>654 755</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>928 790</b>	<b>654 755</b>

## 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
-EI 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 på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m <sup>2</sup> 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 nettoomsättning
Sparande per m <sup>2</sup>	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m <sup>2</sup>	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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
<b>Summa</b>	<b>1 792 547</b>	<b>790 849</b>

## 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	-
<b>Summa</b>	<b>169 619</b>	<b>89 353</b>

## Not 5 Administrationskostnader

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

## 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	-
<b>Summa</b>	<b>68 996</b>	<b>-</b>

## 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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 701 138</b>	<b>52 347 276</b>
<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
			<b>26 078 232</b>	<b>27 803 244</b>
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
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

### Underskrifter

Laholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Siv Larsson

Peter Gerhartz

Boris Tominc

Vanessa Törnqvist

Rasmus Jensen

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

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor