

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen BERGET**

769605-6741

Räkenskapsåret

**2008-01-01 - 2008-12-31**

6

Org.nr 769605-6741

## ÅRSREDOVISNING för perioden 1 jan t o m 31 dec 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 10 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2008.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Per Carlsson	ledamot	ordförande
Daniel Taub	ledamot	vice ordförande
Peeter Fredlund	ledamot	sekreterare
Victor Rozental	ledamot	kassör
Maria Sjöstrand	suppleant	
Åsa Stiernblad	suppleant	
Danica Gubrianska	suppleant	

Revisorer har varit:

Bernt Eriksson, Bo Revision	ordinarie
Mikael Ek, Bo Revision	suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2008.  
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

I januari 2008 var 43 bostadsrätter och ett oinrett vindsutrymme med bostadsrätt upplåtna till medlemmar i föreningen. Vidare var en lokal upplåten med hyresrätt. Under året har följande bostadsrätter överlåtit:  
14, 22, 25, 30, 36 – 2ggr, 37, 38.

Antalet medlemmar vid årets slut uppgår till 43 st.

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Berget 10 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus som uppfördes 1929-30. Fastigheten förvärvades av föreningen den 15 november 2005. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen täcker även styrelseansvar.

Renovering:

3(11)

I den ekonomiska plan som upprättades vid köpet av fastigheten 2005 angavs i den underliggande tekniska besiktningen att tak och balkonger måste åtgärdas. Styrelsen har under begärt in offerter men har i den rådande ekonomiska situationen haft svårt att få in det önskade antalet anbudsgivare.

Övriga åtgärder:

Tvättstugans tak och väggar har målats och golvet har fått en klinkerbeläggning. Källarkorridoren utanför tvättstugan har målats. Hissarnas korgar har målats invändigt och mattan har bytts ut.

Ekonomi:

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Dock aviserades i slutet av 2008 en avgiftshöjning f o m 1 januari 2009 med 5%. Eventuella framtida justeringar är främst avhängiga av kostnaden för den planerade renoveringen samt räntenivåerna.

Resultat och ställning (tkr)	2008	2007
Nettoomsättning	2 050	2 035
Rörelseresultat	888	766
Resultat efter finansiella poster	-401	-33
Balansomslutning	67 450	67 658

Framtida utveckling:

Projektering och upphandling av tak och balkonger enligt ovan är en prioriterad uppgift. Strukturering och bevakning av föreningens lån är en annan viktig uppgift för styrelsen.

Till stämmans förfogande står följande medel (kr)

Årets resultat	-427 103
Balanserat resultat	<u>-310 966</u>
	-738 069

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-738 069
-------------------------	----------

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 050 834	2 035 581
		<u>2 050 834</u>	<u>2 035 581</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-911 731	-937 400
Underhåll	3	-37 188	-103 000
Avskrivningar		-335 791	-107 053
<b>Rörelseresultat</b>		<u>766 124</u>	<u>888 128</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	93 702	12 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 261 295	-934 656
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-401 469</u>	<u>-33 585</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-401 469</u>	<u>-33 585</u>
Skatt		-25 634	-3 454
<b>Årets resultat</b>		<u>-427 103</u>	<u>-37 038</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	66 615 894	66 807 910
		<u>66 615 894</u>	<u>66 807 910</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66 615 894</u>	<u>66 807 910</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		150 138	987
Övriga fordringar	8	615 182	824 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	69 019	25 031
		<u>834 339</u>	<u>850 310</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>834 339</u>	<u>850 310</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>67 450 233</u>	<u>67 658 220</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 294 144	40 294 144
Fond för yttre underhåll		241 293	109 446
		<u>40 535 437</u>	<u>40 403 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-310 966	-142 080
Årets resultat		-427 103	-37 038
		<u>-738 069</u>	<u>-179 118</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 797 368</u>	<u>40 224 472</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 907 637	16 907 637
		<u>26 907 637</u>	<u>16 907 637</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Checkräkningskredit		1 695	10 069 942
Leverantörsskulder		97 856	96 358
Skatteskulder		246 468	146 544
Övriga skulder		449	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	398 760	213 267
		<u>745 228</u>	<u>10 526 111</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>67 450 233</u>	<u>67 658 220</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		27 908 000	27 908 000
<b>Summa</b>		<u>27 908 000</u>	<u>27 908 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad	5,00
-Stambyte	2,00

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyes- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	1 806 144	1 806 056
Hyror	223 800	217 895
Övriga intäkter	20 890	11 630
<b>Summa</b>	<b>2 050 834</b>	<b>2 035 581</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	55 139	47 309
Reparationer	138 844	20 579
El	23 362	96 939
Uppvärmning	387 230	417 152
Vatten	45 852	44 627
Sophämtning	22 203	18 219
Försäkringspremier	27 724	32 152
Fastighetsskatt	74 290	143 090
Övriga fastighetskostnader	6 484	7 881
Kabel TV	13 742	9 832
Sociala avgifter	-	-907
Revisionsarvoden	15 125	23 250
Förvaltningsarvode	78 753	44 377
Övr externa tjänster	16 116	28 101
Övriga driftskostnader	6 867	4 799
<b>Summa</b>	<b>911 731</b>	<b>937 400</b>

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Renovering av tvättstuga	37 188	
Elservis	-	60 000
Projektering innergård	-	43 000
	<b>37 188</b>	<b>103 000</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	91 551	12 336
Ränteintäkter skattefria	2 151	607
<b>Summa</b>	<b>93 702</b>	<b>12 943</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 261 295	934 656
<b>Summa</b>	<b>1 261 295</b>	<b>934 656</b>



### Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2008	2007
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	23 673 195	23 673 195
-Mark	33 000 000	33 000 000
Ombyggnad	10 531 831	226 250
-Pågående stambyte	-	10 161 806
	<u>67 205 026</u>	<u>67 061 251</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-253 341	-146 288
-Årets avskrivning enligt plan	-335 791	-107 053
	<u>-589 132</u>	<u>-253 341</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>66 615 894</u></b>	<b><u>66 807 910</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	18 639 000	18 639 000
Mark	25 310 000	25 310 000
	<u>43 949 000</u>	<u>43 949 000</u>
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	2 149 000	2 149 000
	<u>43 949 000</u>	<u>43 949 000</u>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	26 087	22 507
Nordea, ränta	37 892	-
ComHem/UPC	-	2 524
Övrigt	5 040	-
	<u>69 019</u>	<u>25 031</u>

### Not 8 Övriga fordringar

Fortum	15 955	-
Kienitz Bygg	50 188	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	549 039	824 292
Övrigt	-	-
	<u>615 182</u>	<u>824 292</u>

6

## Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	40 294 144	-	109 446	-142 080	-37 038	40 224 472
Disposition enligt stämmobeslut			131 847	-168 886	37 038	
Årets resultat	-	-			-427 103	-427 103
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 294 144</b>	<b>-</b>	<b>241 293</b>	<b>-310 966</b>	<b>-427 103</b>	
			<b>40 535 437</b>		<b>-738 068</b>	<b>39 797 369</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2008-12-31	Upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Nordea Hypotek	2010-08-18	3,420%	23,00	6 000 000		6 000 000
Nordea Hypotek	2013-08-21	3,720%	23,00	6 000 000		6 000 000
Nordea Hypotek	rörligt	rörlig		-	4 907 637	4 907 637
Nordea Hypotek	rörligt	rörlig	54,00	14 907 637	14 907 637	-
			<b>100,00</b>	<b>26 907 637</b>	<b>19 815 274</b>	<b>16 907 637</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

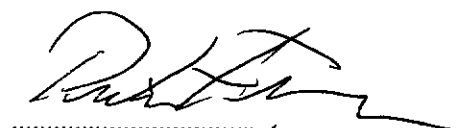
	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	137 768	91 367
Räntor	166 626	-
Fastighetsägarna	5 125	11 630
EI	3 765	19 070
Revisionsarvode	15 000	12 000
Fjärrvärme	47 797	77 250
Vatten	3 670	-
Övrigt	19 009	1 950
	<b>398 760</b>	<b>213 267</b>

## Underskrifter


Stockholm 2009-05-27



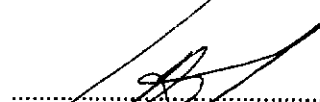
.....  
Per Carlsson



.....  
Peeter Fredlund

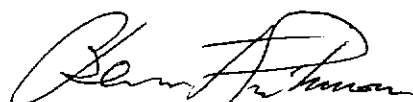


.....  
Daniel Taub



.....  
Victor Rozentel

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-05-28



Bert Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

### **Bostadsrättsföreningen Berget 10 org nr 769605-6741**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Berget 10 för räkenskapsår 2008-01-01 - 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

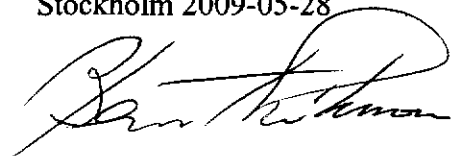
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-05-28



Bernt Eriksson  
BoRevision AB