

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen BERGET 10**

769605-6741

Räkenskapsåret  
**2009-01-01 - 2009-12-31**

---

Brf Berget 10

Org.nr 769605-6741

ÅRSREDOVISNING för perioden 1 jan t o m 31 dec 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berget 10 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Per Carlsson	ledamot	ordförande
Daniel Taub	ledamot	vice ordförande
Peeter Fredlund	ledamot	sekreterare
Maria Sjöstrand	ledamot	kassör
Åsa Stiernblad	suppleant	
Adrian Lozano	suppleant	

Revisorer har varit:

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2009.  
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

I januari 2009 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 överlåtits:  
2, 21, 28, 33 och 41.

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:

Under året har en teknisk konsult genomfört ett projekteringsarbete för renovering av tak, terrasser och balkonger. Förslag till åtgärder överlämnades till styrelsen i december 2009. Styrelsen kommer att infordra anbud på dessa åtgärder snarast.

## 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)	2009	2008
Nettoomsättning	2 139	2 050
Rörelseresultat	921	766
Resultat efter finansiella poster	165	-401
Balansomslutning	67 411	67 450

## Framtida utveckling:

Under 2010 är ambitionen att renoveringen av tak terrasser och balkonger kan upphandlas och genomföras.. Strukturering och bevakning av föreningens lån är en viktig uppgift för styrelsen.

Till stämmans förfogande står följande medel (kr)

Årets resultat	165 804
Balanserat resultat	<u>-738 068</u>
	-572 264

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-127 342
Överföring till fond för yttre underhåll	131 847
Balanserad förlust	<u>-576 769</u>
	-572 264

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 138 612	2 050 834
		<u>2 138 612</u>	<u>2 050 834</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	2	-954 769	-911 731
Underhåll	3	-143 594	-37 188
Avskrivningar		-118 976	-335 791
Rörelseresultat		<u>921 273</u>	<u>766 124</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	957	93 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-756 425	-1 261 295
Resultat efter finansiella poster		<u>165 805</u>	<u>-401 469</u>
Resultat före skatt		<u>165 805</u>	<u>-401 469</u>
Skatt		-	-25 634
Årets resultat		<u>165 805</u>	<u>-427 103</u>

f

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 496 918	66 615 894
		<u>66 496 918</u>	<u>66 615 894</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 496 918</u>	<u>66 615 894</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 105	-
Övriga fordringar	8	869 054	765 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 363	69 019
		<u>911 522</u>	<u>834 339</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 518	-
Summa omsättningstillgångar		<u>915 040</u>	<u>834 339</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>67 411 958</u>	<u>67 450 233</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 294 144	40 294 144
Fond för yttre underhåll		241 293	241 293
		<u>40 535 437</u>	<u>40 535 437</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-738 068	-310 966
Årets resultat		165 805	-427 103
		<u>-572 263</u>	<u>-738 069</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 963 174</u>	<u>39 797 368</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 907 637	26 907 637
		<u>26 907 637</u>	<u>26 907 637</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	1 695
Leverantörsskulder		138 933	97 856
Skatteskulder		169 120	246 468
Övriga skulder		-	449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	233 094	398 760
		<u>541 147</u>	<u>745 228</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>67 411 958</u>	<u>67 450 233</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		27 908 000	27 908 000
Summa		<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 för byggnad periodiseras enligt en annuitetsmodell som sträcker sig 100 år. Denna förändring av redovisningsprincip gjordes 2009. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad och ombyggnad före 2009	Annuitet

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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 26,3 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Arsavgifter	1 896 516	1 806 144
Hyror	232 716	223 800
Övriga intäkter	9 380	20 890
<b>Summa</b>	<b>2 138 612</b>	<b>2 050 834</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	66 965	55 139
Reparationer	104 183	138 844
Ei	45 208	23 362
Uppvärmning	414 007	387 230
Vatten	38 646	45 852
Sophämtning	23 894	22 203
Försäkringspremier	31 938	27 724
Fastighetsskatt	77 458	74 290
Övriga fastighetskostnader	3 841	6 484
Kabel TV och IT	32 533	13 742
Revisionsarvoden	12 375	15 125
Förvaltningsarvode	74 910	78 753
Övr externa tjänster	25 293	16 116
Övriga driftskostnader	3 518	6 867
<b>Summa</b>	<b>954 769</b>	<b>911 731</b>

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Renovering tvättstuga	50 188	37 188
Renovering ventilation	77 154	
Övrigt löpande underhåll	16 252	-
	<b>143 594</b>	<b>37 188</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	957	91 551
Ränteintäkter skattefria	-	2 151
<b>Summa</b>	<b>957</b>	<b>93 702</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	756 425	1 261 295
<b>Summa</b>	<b>756 425</b>	<b>1 261 295</b>



## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 673 195	23 673 195
-Mark	33 000 000	33 000 000
Ombyggnad	10 531 831	10 531 831
	<u>67 205 026</u>	<u>67 205 026</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-589 132	-253 341
-Årets avskrivning enligt plan	-118 976	-335 791
	<u>-708 108</u>	<u>-589 132</u>
Redovisat värde vid årets slut	<b>66 496 918</b>	<b>66 615 894</b>
Taxeringsvärde		
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	29 256	26 087
Nordea, ränta	-	37 892
BK Fastighetservice	2 415	-
ComHem/UPC	8 692	-
Övrigt	-	5 040
	<u>40 363</u>	<u>69 019</u>

## Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	92 867	150 138
Fortum	-	15 955
Kienitz Bygg	-	50 188
Avräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	776 187	549 039
	<u>869 054</u>	<u>765 320</u>

## 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	-	241 293	-310 966	-427 103	39 797 369
Disposition enligt stämmobeslut			-	-427 102	427 103	
Årets resultat	-	-			165 805	165 805
Belopp vid årets utgång	40 294 144	-	241 293	-738 068	165 805	
			40 535 437		-572 264	39 963 173

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

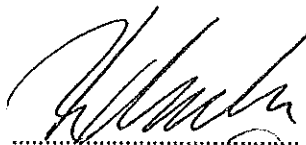
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2009-12-31	Upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Nordea Hypotek	2010-08-18	3,420%	23,00	6 000 000		6 000 000
Nordea Hypotek	2013-08-21	3,720%	23,00	6 000 000		6 000 000
Nordea Hypotek	rörligt	rörlig	54,00	14 907 637		14 907 637
			100,00	26 907 637	-	26 907 637

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

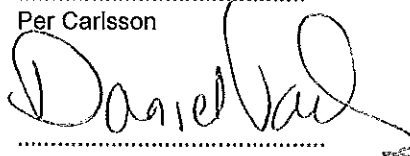
	2009	2008
Bankavgift	620	-
Förutbetalda hyror och avgifter	121 649	137 768
Räntor	32 690	166 626
Fastighetsägarna	6 206	5 125
EI	4 335	3 765
Revisionsarvode	14 000	15 000
Fjärrvärme	53 594	47 797
Vatten	-	3 670
Övrigt	-	19 009
	233 094	398 760

## Underskrifter

Stockholm 2010-05-10



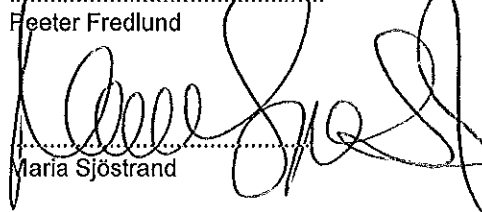
Per Carlsson



Daniel Taub

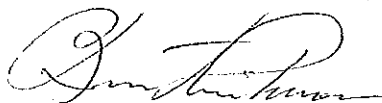


Peeter Fredlund



Maria Sjöstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-05-11



Bernt 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 i Stockholm för räkenskapsår 2009-01-01 - 2009-12-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

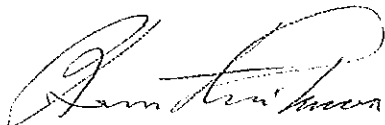
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 2010 - 05 - 11



Bernt Eriksson  
BoRevision i Sverige AB