

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 11 |

MAA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018-2019 utgjorts av:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Johan Paju | ledamot, ordförande |
| Daniel Taub | ledamot, vice ordförande |
| Elin Falk | ledamot, sekreterare |
| Marcus Gullers | ledamot, kassör |
| Petra Adamsson | ledamot |
| Katja Halvarsson | ledamot |
| Johan Ax | suppleant |
| Kristoffer Jansell | suppleant |

Revisorer:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Börje Krafft, Add&Subtract AB | ordinarie |
| Bengt Karlsson, Add&Subtract AB | suppleant |

Verksamheten

Föreningen bildades och förvärvade fastigheten Berget 10 i Stockholms kommun sent 2005. På fastigheten finns ett bostadshus som uppfördes 1929/30 ritat av den kände arkitekten Sven Markelius. Funktionalismens intåg i Sverige. Tomten är friköpt. Byggnaden omfattar drygt 3 000 kvm fördelade på 2 783 kvm bostäder och 234 kvm lokaler. Det är idag 44 bostadsrättslägenheter, och en hyreslokal i gatuplan mot Dalagatan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningens ekonomi är stabil och god. Under året har den förändrade lånebildens med dels minskade lån (till ca 18MSEK) men framförallt med omläggning till förmånligare villkor kunnat minska räntekostnaderna till knappt en tredjedel mot tidigare. Dock att räntorna förmodligen har bottnat under året.

Under året har större reparationer begränsats till installation av nytt dörrparti mot Tegnergatan, samt fortsatt förnyelse i tvättstugan.

Större händelser efter bokslutsdatum

Styrelsen planerar för vissa nödvändiga fasadreparationer, att påbörjas under 2019.

MAA

Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

Siffrorna är kronor per kvm taxerad boarea, BOA.

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lån | 6 487 | 6 523 | 8 679 | 8 750 | 8 786 |
| Räntekostnader | 42 | 150 | 174 | 169 | 238 |
| Taxebundna kostnader (El, värme, VA & sop) | 193 | 177 | 185 | 178 | 191 |
| Årsavgift | 619 | 655 | 655 | 655 | 655 |

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|-------|------|
| Nettoomsättning | 2 355 | 2 398 | 2 448 | 2 440 | 2184 |
| Resultat efter finansiella poster | 240 | -773 | -3 239 | 180 | -445 |
| Soliditet (%) | 75,0 | 74,9 | 65,8 | 68,2 | 68,1 |

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet: (kronor):

| | |
|-------------------------------------|----------|
| ansamlat resultat | 2 152 |
| årets resultat | 240 554 |
| avsättning fond för yttre underhåll | -218 619 |

ansamlat resultat, balanseras i ny räkning: **24 087**

MAD

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 2 354 637 | 2 397 914 |
| | | 2 354 637 | 2 397 914 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 340 056 | -2 097 912 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 3 | -668 548 | -668 548 |
| | | -2 008 604 | -2 766 460 |
| Rörelseresultat | | 346 033 | -368 546 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 11 976 | 11 976 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -117 455 | -416 808 |
| | | -105 479 | -404 832 |
| Resultat efter finansiella poster | | 240 554 | -773 378 |
| Extraordinära intäkter | | | |
| Korrektion skatteskuld | | 0 | 12 684 |
| | | 0 | 12 684 |
| Årets resultat | | 240 554 | -760 694 |

WAD

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 73 222 527 | 73 891 075 |
| | | 73 222 527 | 73 891 075 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 346 248 | 334 272 |
| Summa anläggningstillgångar | | 73 568 775 | 74 225 347 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 41 | 2 166 |
| | | 41 | 2 166 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 354 777 | 1 744 601 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 354 818 | 1 746 767 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 75 923 593 | 75 972 114 |

MA

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 41 405 086 | 41 405 086 |
| Fond för yttre underhåll | | 266 331 | 47 712 |
| Kapitaltillskott | | 15 413 562 | 15 413 562 |
| | | 57 084 979 | 56 866 360 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 152 | -437 154 |
| Förändring fond yttre underhåll | | -218 619 | 1 200 000 |
| Årets resultat | | 240 554 | -760 694 |
| | | 24 087 | 2 152 |
| Summa eget kapital | | 57 109 066 | 56 868 512 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 18 052 500 | 18 152 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 052 500 | 18 152 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 10 | | |
| Leverantörsskulder | | 268 909 | 408 690 |
| Aktuella skatteskulder | | 190 019 | 187 904 |
| Övriga skulder | | 147 000 | 147 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 156 099 | 207 508 |
| Summa kortfristiga skulder | | 762 027 | 951 102 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 75 923 593 | 75 972 114 |

WAS

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader bokförs i den period de avser oavsett nätt betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Tillämpade avskrivningstider: 5% och för byggnaden enligt plan.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdeposition.
Förslaget belopp grundas på 0,3% av gällande taxeringsvärde.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

WAS

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| Nettoomsättning per rörelsegren | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 697 367 | 1 794 762 |
| Hyrer | 656 770 | 602 652 |
| Övriga intäkter | 500 | 500 |
| | 2 354 637 | 2 397 914 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2 018 | 2 017 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 89 312 | 44 967 |
| Städning | 48 674 | 61 953 |
| Löpande reparationer | 133 789 | 1 046 259 |
| Dörrar och fönster | 197 995 | 180 513 |
| El | 73 629 | 55 554 |
| Uppvärmning | 366 482 | 360 592 |
| Vatten och avlopp | 53 130 | 42 410 |
| Sophämtning | 43 519 | 35 026 |
| Försäkringspremier | 45 987 | 45 987 |
| Kabel-TV och bredband | 36 204 | 35 995 |
| Fastighetsskatt och avgift bostäder | 95 905 | 93 314 |
| Revisionsarvoden | 24 750 | 29 375 |
| Förvaltningskostnader | 70 175 | 44 577 |
| Övriga externa tjänster | 19 880 | 13 965 |
| Jämförbara driftskostnader | 1 299 431 | 2 090 487 |
| Ombyggnad fd tvättstuga | 40 625 | 7 425 |
| Totala driftskostnader | 1 340 056 | 2 097 912 |

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Ombyggnad efter 2009 5%

WMS

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2 018 | 2017 |
|---------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 11 976 | 11 976 |
| | 11 976 | 11 976 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2 018 | 2017 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 116 298 | 403 038 |
| Övriga räntekostnader | 1 157 | 13 770 |
| | 117 455 | 416 808 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 978 776 | 33 978 776 |
| Ombyggnad altaner och tak | 7 126 507 | 7 126 507 |
| Ombyggnad hyreslokal | 4 004 212 | 4 004 212 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 45 109 495 | 45 109 495 |
| Ingående avskrivningar | -4 218 420 | -3 549 872 |
| Årets avskrivningar | -668 548 | -668 548 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 886 968 | -4 218 420 |
| Ej avskrivningsbar mark | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Utgående värde | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 73 222 527 | 73 891 075 |
| Taxeringsvärden byggnader | 26 508 000 | 26 508 000 |
| Taxeringsvärden mark | 46 365 000 | 46 365 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 72 873 000 | 72 873 000 |

WAD

Not 7 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------|------------|--------------|
| Skattekonto | 41 | 2 166 |
| | 41 | 2 166 |

Not 8 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Kapital tillskott | Fond för underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång: | 41 405 086 | 15 413 562 | 47 712 | 762 846 | -760 694 |
| Avsättning yttre fond: | | | 218 619 | -218 619 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -760 694 | 760 694 |
| Årets resultat: | | | | | 240 554 |
| Belopp vid årets utgång: | 41 405 086 | 15 413 562 | 266 331 | -216 467 | 240 554 |

Not 9 Långfristiga skulder

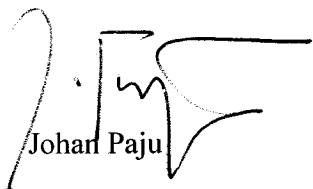
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| SEB lån 32775403 | -13 000 000 | -13 000 000 |
| SEB lån 37710628 | -5 052 500 | -5 152 500 |
| | -18 052 500 | -18 152 500 |

WAS

Not 10 Kortfristiga skulder

| | 0 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---|-----------------|-----------------|
| Övriga skulder | | | |
| Deposition från hyresgäst | | -147 000 | -147 000 |
| | | -147 000 | -147 000 |
| Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter | | | |
| Förutbetalda avgifter o hyror | | 96 099 | 118 758 |
| Upplupna kostnader | | 60 000 | 88 750 |
| | | 156 099 | 207 508 |

Stockholm 2019-04-25



Johan Paju



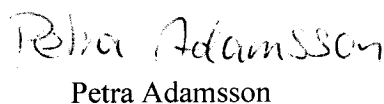
Daniel Taub



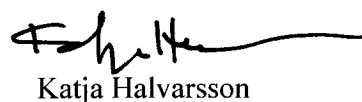
Marcus Gullers



Elin Falk



Petra Adamsson



Katja Halvarsson

MAT

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2019-04-3



Börje Krafft
Av stämman vald, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berget 10

Org.nr 769605-6741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Berget 10** för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, 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.

Revisorans 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 **Bostadsrättsföreningen Berget 10** för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

försvärlig 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.

Stockholm 2019-04-30



Börje Krafft
Auktoriserad revisor