

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
1 (11)

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Påskrifter	11

*Bb KAH PF
Kris J. R O*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022-2023 utgjorts av:

Johan Paju	ordförande
Daniel Taub	vice ordförande
Per Carlsson	kassör
Peeter Fredlund	ledamot
Katja Halvarsson	ledamot
Björn Holmberg	ledamot
Kim Kinnasson Laraqui	ledamot
Petra Adamsson	suppleant

Revisorer:

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

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Berget10 bildades 2003, och förvärvade fastigheten med samma namn och med befintligt bostadshus sent hösten 2005. Föreningen äger marken, alltså friköpt tomt. Berget 10 är en så kallad "äka bostadsrättsförening". Fastigheten är belägen hörnet Tegnérgatan och Dalagatan, i Stockholms Stad, på gränsen mellan City och Vasastan.

Byggnaden uppfördes 1929/30, och är ritat av den kände arkitekten Sven Markelius. Huset är känt som det första riktiga funkishuset i Stockholm, i Le Corbusiers anda. "Berget10" är eget uppslagsord på Wikipedia.

Huset har fasad /ingång mot Tegnérgatan 57, och också fasad mot Dalagatan. Huset innehåller två trapphus (57A respektive 57B) med var sin hiss, och består av sex våningsplan. Idag finns totalt 44 lägenheter, samtliga med bostadsrätt och en kommersiell lokal med hyresrätt. Lokalen har ingång från Dalagatan 10. Huset innehåller såväl små, som lite större lägenheter. Alla större och flera av de mindre lägenheterna har balkonger. Några av de större lägenheterna har också öppen spis. Fastighetens tomtareal är 696 kvm, och taxerade ytor är bostäder 2783 kvm; lokalyta 234 kvm.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Verksamheten

Föreningens ekonomi är stabil och god. Räntekostnaderna har under året ökat kraftigt, men kan nog antas plana ut under 2023. För att möta höga räntekostnader har föreningen genomfört kraftig amortering på lånen. Styrelsen har aktivt sparat på de påverkbara driftskostnaderna under året, medan taxebundna kostnader har ökat något, främst elektricitet. Totalt dock i princip oförändrade driftskostnader.

Från halvårsskiftet 2022 har avgifterna höjts med ca 10%. Likaså har hyran för lokalen kunnat höjas något med i ungefär index. Hyresavtalet är förlängd med ett år i taget pga fortsatt osäkerhet kring det regelverk som gäller BOC framtida verksamhet.

Under året har styrelsen fortsatt projektet med en uppdaterad och realistisk underhållsplan. Hänsyn till viss osäkerhet i omvärlden gör att styrelsen under 2022 inte genomförde några större renoveringsprojekt.

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Större händelser efter bokslutsdatum

Fortsatt hög inflation under året, med åtföljande kostnadshöjningar.
Det pågående kriget i Europa skapar också stor osäkerhet inför kommande år.

Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

Siffrorna är kronor per kvm taxerad boarea, BOA.

	2022	2021	2020	2019	2018
Lån	4 367	6 379	6 415	6 451	6 487
Räntekostnader	61	26	44	48	42
Taxebundna kostnader	235	216	198	207	193
Årsavgift	650	619	619	619	619

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2506	2 339	2 329	2 361	2 355
Resultat efter finansiella poster	587	487	639	162	240
Soliditet (%)	82,0	76,0	75,8	75,5	75,0

BA KH PF
Kiv J. OS R

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
4 (11)

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	1 155 855	-63 609	487 854
Avsättning yttre fond:			433 770	-433 770	
Disposition av föregående års resultat:				487 854	-487 854
Årets resultat:					586 562
Belopp vid årets utgång:	41 405 086	15 413 562	1 589 625	-9 525	586 562

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (i kronor)
behandlas enligt följande:

Ansamlat resultat	424 245
Årets resultat	586 562
Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-433 770
Ansamlat resultat, balanseras i ny räkning:	577 037

BR & A OF
JP. *[Signature]*
DT

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
5 (11)

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 506 185	2 338 968
		2 506 185	2 338 968
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 301 317	-1 328 793
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-451 095	-451 095
		-1 752 412	-1 779 888
Rörelseresultat		753 773	559 080
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 947	3 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-172 158	-74 479
		-167 211	-71 226
Resultat efter finansiella poster		586 562	487 854
Årets resultat		586 562	487 854

BR
K.H. DP
J.P. DT R. Kinn

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
6 (11)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 200 694	71 651 789
		71 200 694	71 651 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	364 692
Summa anläggningstillgångar		71 200 694	72 016 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	198 836	0
		198 836	0
<i>Kassa och bank</i>		571 195	4 789 971
Summa omsättningstillgångar		770 031	4 789 971
SUMMA TILLGÅNGAR		71 970 725	76 806 452

BB KH. PF
H. K. O.

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
7 (11)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 405 086	41 405 086
Kapitaltillskott		15 413 562	15 413 562
Fond för yttre underhåll		1 589 625	1 155 855
		58 408 273	57 974 503
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		424 245	232 899
Förändring fond yttre underhåll		-433 770	-296 508
Årets resultat		586 562	487 854
		577 037	424 245
Summa eget kapital		58 985 310	58 398 748
Skulder			
	8		
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 052 500	17 652 500
Summa långfristiga skulder		12 052 500	17 652 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån (ovan)		100 000	100 000
Leverantörsskulder		159 970	84 854
Aktuella skatteskulder		208 129	206 779
Övriga skulder		147 000	148 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 816	215 313
Summa kortfristiga skulder		932 915	755 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 970 725	76 806 452

BA KH.
PF
H. K.
Kini DJ

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 när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Byggnader inklusive ombyggnation åsätts en förväntad nyttjandetid på 100år, med avskrivningar enligt plan 1%.
Inventarier skrivs av enligt förväntad nyttjandetid.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.
Föreslaget belopp grundas på 0,3% av gällande taxeringsvärde, enligt föreningens stadgar.

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.

BA - KH. PT
Jin
JP. R. DT

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
9 (11)

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2022	2021
Årsavgifter	1 799 525	1 656 675
Hyror	705 660	682 293
Övriga intäkter	1 000	0
	2 506 185	2 338 968

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	24 370	113 236
Innergård, trädgård	8 200	13 013
Städning	80 483	79 035
Löpande reparationer	117 109	113 511
Hisskötsel	16 045	31 832
Dörrar och fönster	0	0
El	147 338	77 752
Uppvärmning	386 308	414 407
Vatten och avlopp	64 489	60 512
Sophämtning	55 144	48 588
Försäkringspremier	52 105	49 952
Kabel-TV och bredband	37 301	36 719
Fastighetsskatt och -avgift bostäder	114 015	112 665
Revisionsarvoden	28 500	28 250
Förvaltningskostnader	60 760	66 540
Arbete m. ny UH-plan	94 913	57 444
Övriga externa tjänster	14 237	25 337
Totala driftskostnader	1 301 317	1 328 793

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:
För byggnader: 1%

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	4 947	3 253
	4 947	3 253

BR - Utv.
J. K. 05

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

Årsredovisning 2022
10 (11)

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	170 762	71 545
Övriga räntekostnader	1 396	2 934
	172 158	74 479

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 457 706	-6 006 611
Årets avskrivningar	-451 095	-451 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 908 801	-6 457 706
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	71 200 694	71 651 789
Taxeringsvärde byggnad	40 175 000	30 526 000
Taxeringsvärde mark	104 415 000	68 310 000
Taxeringsvärde totalt	144 590 000	98 836 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	198 836	0
	198 836	0


BA KH. PP
Kinn
H. DT R

Brf Berget 10
Org.nr. 769605-6741

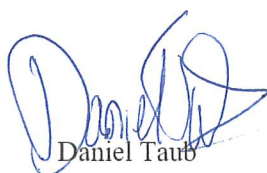
Årsredovisning 2022
11 (11)

Not 8 Skulder	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
SEB lån 32775403	-9 500 000	-13 000 000
SEB lån 37710628	-2 552 500	-4 652 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
SEB lån 37710628	-100 000	-100 000
Totalt skulder till kreditinstitut	-12 152 500	-17 752 500
Övriga skulder		
Deposition från hyresgäst	-147 000	-147 000
Skuld skattekonto	0	-1 258
	-147 000	-148 258
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter o hyror	230 816	130 313
Upplupna kostnader	87 000	85 000
	317 816	215 313


Stockholm 2023-03-12



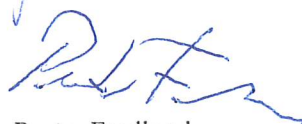
Johan Paju



Daniel Taub



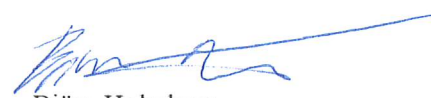
Per Carlsson



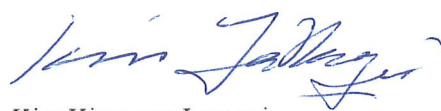
Peeter Fredlund



Katja Halvarsson



Björn Holmberg



Kim Kinnason Laraqui

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2023-03-28



Börje Krafft
Av föreningen 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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 *Revisorns 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.

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 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. Risken 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 2022 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 *Revisorns 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 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.

Stockholm 2023-03-28



Börje Krafft
Auktoriserad revisor