

# Årsredovisning

för

**Brf Berget 10**

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2019

## Innehållsförteckning

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

## Förvaltningsberättelse

**Styrelsen** har under verksamhetsåret 2019-2020 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
Ulrika Nilsson	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 Sveriger. 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. Låga räntor samt viss amortering ger fortsatt relativt låga lånekostnader. Dock att räntorna förmodligen har bottnat under året, även om de fortsatt är låga. Taxebundna och övriga kostnader har ökat något under året.

Fastighetens taxeringsvärde har höjts kraftigt, vilket påverkar framtida skattekostnader. Under året har en rejäl upprustning av innergården genomförts. Styrelsen planerar fortsatt för vissa nödvändiga fasadreparationer, att nu påbörjas under 2020.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

### Större händelser efter bokslutsdatum

Förhärskande situation kring covid19-pandemin skapar ekonomisk osäkerhet.

MA

### Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

Siffrorna är kronor per kvm taxerad boarea, BOA.

	2019	2018	2017	2016	2015
Lån	6 451	6 487	6 523	8 679	8 750
Räntekostnader	48	42	150	174	169
Taxebundna kostnader (El, värme, VA & sop)	207	193	177	185	178
Årsavgift	619	619	655	655	655

### Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 361	2 355	2 398	2 448	2 440
Resultat efter finansiella poster	162	240	-773	-3 239	180
Soliditet (%)	75,5	75,0	74,9	65,8	68,2

### Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet: (kronor):

ansamlat resultat	24 087
årets resultat	162 407
avsättning fond för yttre underhåll	-296 508

ansamlat resultat, balanseras i ny räkning: **-110 014**

WAS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	2 361 375	2 354 637
		<b>2 361 375</b>	<b>2 354 637</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 409 929	-1 340 056
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-668 548 <b>-2 078 477</b>	-668 548 <b>-2 008 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 898</b>	<b>346 033</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 976	11 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-132 467 <b>-120 491</b>	-117 455 <b>-105 479</b>
Resultat efter finansiella poster		<b>162 407</b>	<b>240 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>162 407</b>	<b>240 554</b>

WMS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 553 979	73 222 527
		<b>72 553 979</b>	<b>73 222 527</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		358 224	346 248
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 912 203</b>	<b>73 568 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	0	41
		<b>0</b>	<b>41</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>2 921 041</b>	<b>2 354 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 921 041</b>	<b>2 354 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 833 244</b>	<b>75 923 593</b>

WMS



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 405 086	41 405 086
Fond för yttre underhåll		562 839	266 331
Kapitaltillskott		15 413 562	15 413 562
		<b>57 381 487</b>	<b>57 084 979</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 087	2 152
Förändring fond yttre underhåll		-296 508	-218 619
Årets resultat		162 407	240 554
		<b>-110 014</b>	<b>24 087</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 271 473</b>	<b>57 109 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut		17 952 500	18 052 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 952 500</b>	<b>18 052 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>10</b>		
Leverantörsskulder		84 282	268 909
Aktuella skatteskulder		191 009	190 019
Övriga skulder		147 000	147 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 980	156 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>609 271</b>	<b>762 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 833 244</b>	<b>75 923 593</b>

WTD

## **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.  
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 vinstdisposition.  
Förslaget 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.

WTS

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	1 688 228	1 697 367
Hyror	664 140	656 770
Övriga intäkter	9 007	500
	<b>2 361 375</b>	<b>2 354 637</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	66 116	59 505
Innergård, trädgård	142 379	29 807
Städning	64 033	48 674
Löpande reparationer	236 498	133 789
Dörrar och fönster	0	197 995
El	94 306	73 629
Uppvärmning	396 427	366 482
Vatten och avlopp	54 311	53 130
Sophämtning	31 471	43 519
Försäkringspremier	46 307	45 987
Kabel-TV och bredband	36 451	36 204
Fastighetsskatt och avgift bostäder	96 895	95 905
Revisionsarvoden	30 000	24 750
Förvaltningskostnader	93 161	70 175
Övriga externa tjänster	21 574	19 880
<b>Jämförbara driftskostnader</b>	<b>1 409 929</b>	<b>1 299 431</b>
Ombyggnad fd tvättstuga	0	40 625
<b>Totala driftskostnader</b>	<b>1 409 929</b>	<b>1 340 056</b>

### 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%

*wtd*



**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter	11 976	11 976
	<b>11 976</b>	<b>11 976</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader till kreditinstitut	129 298	116 298
Övriga räntekostnader	3 169	1 157
	<b>132 467</b>	<b>117 455</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 109 495</b>	<b>45 109 495</b>
Ingående avskrivningar	-4 886 968	-4 218 420
Årets avskrivningar	-668 548	-668 548
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 555 516</b>	<b>-4 886 968</b>
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
<b>Utgående värde</b>	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 553 979</b>	<b>73 222 527</b>
Taxeringsvärde byggnad	30 526 000	26 508 000
Taxeringsvärde mark	68 310 000	46 365 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>98 836 000</b>	<b>72 873 000</b>

WAS

**Not 7 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	41
	0	41

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång:</b>	41 405 086	15 413 562	266 331	-216 467	240 554
<b>Upplåtelse av ny bostadsrätt:</b>					
<b>Avsättning yttre fond:</b>			296 508	-296 508	
<b>Uttag yttre fond:</b>					
<b>Disposition av föregående års resultat:</b>				240 554	-240 554
<b>Årets resultat:</b>					162 407
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	41 405 086	15 413 562	562 839	-272 421	162 407

**Not 9 Långfristiga skulder**

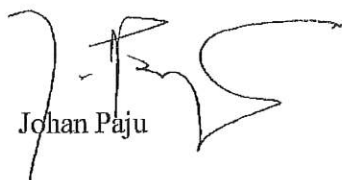
	2019-12-31	2018-12-31
SEB lån 32775403	-13 000 000	-13 000 000
SEB lån 37710628	-4 952 500	-5 052 500
	-17 952 500	-18 052 500

WMS

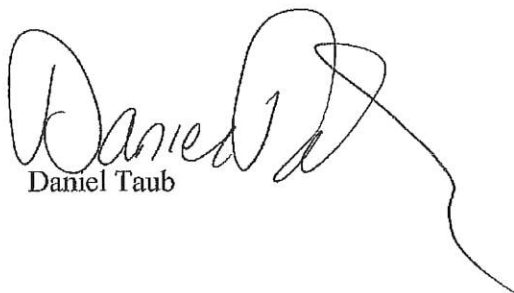
**Not 10 Kortfristiga skulder**

	0	2019-12-31	2018-12-31
<b>Övriga skulder</b>			
Deposition från hyresgäst		-147 000	-147 000
		<b>-147 000</b>	<b>-147 000</b>
<b>Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter</b>			
Förutbetalda avgifter o hyror		111 980	96 099
Upplupna kostnader		75 000	60 000
		<b>186 980</b>	<b>156 099</b>

Stockholm 2020-04-16



Johan Paju



Daniel Taub

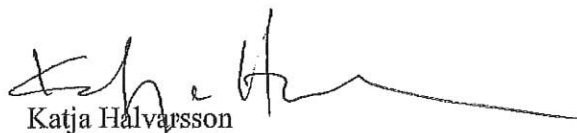


Elin Falk

Marcus Gullers



Petra Adamsson



Katja Halvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2020-06-30



Börje Krafft  
Av föreningen vald 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 2019.

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 2019-12-31 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, förfälskning, 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 *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



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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2020-06-30



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor