

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021-2022 utgjorts av:

Johan Paju	ordförande
Daniel Taub	vice ordförande
Per Carlsson	kassör
Petra Adamsson	sekreterare
Katja Halvarsson	ledamot
Peeter Fredlund	ledamot
Andrea Sjöström	suppleant
Carl Kärsten	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.

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.

Det är 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.

WAF

Verksamheten

Föreningens ekonomi är stabil och god. Låga räntor samt viss amortering ger fortsatt relativt låga lånekostnader. Dock att räntorna har bottnat under året och nu kan förväntas öka. Samtliga driftskostnader har ökat något under året. Det gäller även taxebundna kostnader som har ökat, såväl på grund av större förbrukning, som p.g.a. höjda taxor.

Under året har styrelsen initierat ett projekt med en uppdaterad och realistisk underhållsplan. Styrelsen planerar fortsatt för att återuppta den påbörjade men pausade fönsterrenoveringen, samt att planera för vissa fasadreparationer, att möjligen påbörjas under 2022.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Större händelser efter bokslutsdatum

Kraftigt ökande inflation från årsskiftet, med åtföljande räntehöjning(-ar) ger ökade kostnader. Kriget i Europa skapar också stor osäkerhet inför kommande år. Hyresavtalet för lokalen Dalagatan, är förlängt med endast ett år pga osäkerhet kring regelverket för BOC framtida verksamhet.

Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

Siffrorna är kronor per kvm taxerad boarea, BOA.

	2021	2020	2019	2018	2017
Lån	6 379	6 415	6 451	6 487	6 523
Räntekostnader	26	44	48	42	150
Taxebundna kostnader	216	198	207	193	185
Årsavgift	619	619	619	619	655

Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 339	2 329	2 361	2 355	2 398
Resultat efter finansiella poster	487	639	162	240	-773
Soliditet (%)	76,0	75,8	75,5	75,0	74,9

WMT

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	859 347	-406 522	639 421
Avsättning yttre fond:			296 508	-296 508	
Disposition av föregående års resultat:				639 421	-639 421
Årets resultat:					
Belopp vid årets utgång:	41 405 086	15 413 562	1 155 855	-63 609	487 854

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

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

Ansamlat resultat	232 899
Årets resultat	487 854
Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-296 508
Ansamlat resultat, balanseras i ny räkning:	424 245

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	1	2 338 968	2 329 442
		2 338 968	2 329 442
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 328 793	-1 118 458
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-451 095	-451 095
		-1 779 888	-1 569 553
Rörelseresultat		559 080	759 890
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 253	3 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-74 479	-123 684
		-71 226	-120 469
Resultat efter finansiella poster		487 854	639 421
Årets resultat		487 854	639 421

WAS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 651 789	72 102 884
		71 651 789	72 102 884
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		364 692	361 439
Summa anläggningstillgångar		72 016 481	72 464 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	0	208
		0	208
<i>Kassa och bank</i>		4 789 971	3 869 378
Summa omsättningstillgångar		4 789 971	3 869 586
SUMMA TILLGÅNGAR		76 806 452	76 333 909

WHS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		1 155 855	859 347
		57 974 503	57 677 995
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		232 899	-110 014
Förändring fond yttre underhåll		-296 508	-296 508
Årets resultat		487 854	639 421
		424 245	232 899
Summa eget kapital		58 398 748	57 910 894
Skulder			
	8		
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 652 500	17 752 500
Summa långfristiga skulder		17 652 500	17 752 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån (ovan)		100 000	100 000
Leverantörsskulder		84 854	14 414
Aktuella skatteskulder		206 779	204 439
Övriga skulder		148 258	147 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 313	204 662
Summa kortfristiga skulder		755 204	670 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 806 452	76 333 909

WMA

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.

WMS

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter	1 656 675	1 658 528
Hyror	682 293	670 414
Övriga intäkter	0	500
	2 338 968	2 329 442

Not 2 Driftskostnader

	2 021	2020
Fastighetsskötsel	113 236	56 772
Innergård, trädgård	13 013	67 156
Städning	79 035	82 958
Löpande reparationer	113 511	10 679
Hisskötsel	31 832	49 374
Dörrar och fönster	0	0
El	77 752	63 542
Uppvärmning	414 407	389 392
Vatten och avlopp	60 512	56 710
Sophämtning	48 588	41 181
Försäkringspremier	49 952	48 244
Kabel-TV och bredband	36 719	36 604
Fastighetsskatt och -avgift bostäder	112 665	110 325
Revisionsarvoden	28 250	27 100
Förvaltningskostnader	66 540	62 310
Arbete m. ny UH-plan	57 444	0
Övriga externa tjänster	25 337	16 111
Totala driftskostnader	1 328 793	1 118 458

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

	2 021	2020
Ränteintäkter	3 253	3 215
	3 253	3 215

WMT

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2 021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	71 545	122 675
Övriga räntekostnader	2 934	1 009
	74 479	123 684

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-6 006 611	-5 555 516
Årets avskrivningar'	-451 095	-451 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 457 706	-6 006 611
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	71 651 789	72 102 884
Taxeringsvärde byggnad	30 526 000	30 526 000
Taxeringsvärde mark	68 310 000	68 310 000
Taxeringsvärde totalt	98 836 000	98 836 000

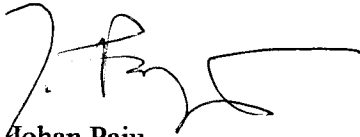
Not 7 Övriga fordringar

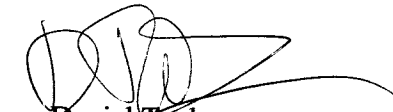
	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto, 2021 under skulder	0	208
	0	208

WAS

Not 8 Skulder	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
SEB lån 32775403	-13 000 000	-13 000 000
SEB lån 37710628	-4 652 500	-4 752 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
SEB lån 37710628	-100 000	-100 000
Totalt skulder till kreditinstitut	-17 752 500	-17 852 500
Övriga skulder		
Deposition från hyresgäst	-147 000	-147 000
Skuld skattekonto	-1 258	0
	-148 258	-147 000
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter o hyror	130 313	124 662
Upplupna kostnader	85 000	80 000
	215 313	204 662

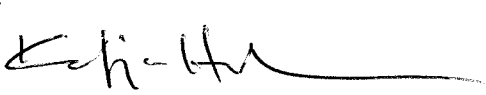
Stockholm 2022-05-04


Johan Paju


Daniel Taub

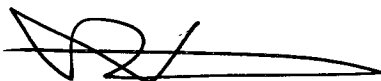

Per Carlsson

Petra Adamsson


Katja Halvarsson


Peeter Fredlund

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2022-05-24



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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 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 2021 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 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 2022-05-24



Börje Krafft
Auktoriserad revisor