

***REVIDERAD ÅRSREDOVSINING 2023
SKA GODKÄNNAS PÅ ORDINARIR FÖRENINGSSTÄMMA I JUNI***

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10-12
Påskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022-2023 utgjorts av:

Johan Paju	ordförande (fr o m 2023-11-22)
Daniel Taub	vice ordförande
Per Carlsson	kassör (ordf. t o m 2023-11-22)
Kim Kinnasson Laraqui	sekreterare
Katja Halvarsson	ledamot
Björn Holmberg	kassör t o m 2023-11-22 därefter avgången ur styrelsen
Peeter Fredlund	ledamot
Petra Adamsson	suppleant

Revisorer:

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Berget10 bildades 2003, och förvärvade fastigheten med samma namn och med befintligt bostadshus sent hösten 2005.

Berget 10 är ett privatbostadsföretag, dvs en så kallad "äka bostadsrättsförening". Föreningen äger marken, fastigheten är alltså en friköpt tomt. Föreningen har inte del i någon samfällighet.

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.

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.

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen fortlöpande arbetar med.

Verksamheten

Föreningens ekonomi är stabil och god. Räntekostnaderna har under året ökat kraftigt, men kan antas plana ut under 2024, och därefter möjligen minska.

Styrelsen har aktivt sparat på de påverkbara driftskostnaderna under året, medan taxebundna kostnader fortsatt att ökat, främst energi.

På intäktsidan har hyran för lokalen kunnat höjas med ungefär index. Hyresavtalet är dock förlängt med endast ett år i taget pga fortsatt osäkerhet kring regionens inriktning vad gäller hyresgästens verksamhetsområde.

Efter styrelsebeslut under hösten har avgifterna höjts med ca 12% från 1 januari 2024.

Styrelsen arbetar med gällande underhållsplan och budgeten för 2024 har bl.a. haft denna som underlag. Beredningsarbete för ställvis renovering av fönster har inletts.

Under året har en sophanteringslösning som möjliggör den lagstadgade matavfallshanteringen genomförts. Den kommer också att ge möjlighet till den kommande fastighetsnära förpackningsinsamlingen (2027).

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Större händelser efter bokslutsdatum

Avgiftshöjning för medlemmarna med ca 12% f o m 1 januari 2024.

Fortsatta kostnadshöjningar, i spåren av den höga inflationen 2023.

Det pågående kriget i Europa skapar fortsatt stor osäkerhet inför kommande år.

Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

(Några nyckeltal tillkommit, och dessa har inledningsvis inte jämförelse mot tidigare år)

	2023	2022	2021	2020
Skuldsättning, kr/kvm	4 331	4 367	6 379	6 415
Sparande, kr/kvm	235			
Räntekostnader, kr/kvm	180	61	26	44
Räntekänslighet	4,69			
Energikostnader, kr /kvm	244	215	199	183
(Energikostnader förstås som: värme, el och vatten)				
Årsavgift, kr/kvm	639	650	619	619
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter	70%			

UAS

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2549	2506	2 339	2 329
Resultat efter finansiella poster	202	587	487	639
Soliditet (%)	82,4	82,0	76,0	75,8

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	1 589 625	-9 525	586 562
Avsättning yttre fond:			433 770	-433 770	
Disposition av föregående års resultat:				586 562	-586 562
Årets resultat:					201 971
Belopp vid årets utgång:	41 405 086	15 413 562	2 023 395	143 267	-586 562

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

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

Ansamlat resultat	577 037
Årets resultat	201 971
Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-433 770
Ansamlat resultat, balanseras i ny räkning:	345 238

WAS

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	2 549 186	2 506 185
		2 549 186	2 506 185
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 408 354	-1 301 317
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-451 095	-451 095
		-1 859 449	-1 752 412
Rörelseresultat		689 737	753 773
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	12 774	4 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-500 540	-172 158
		-487 766	-167 211
Resultat efter finansiella poster		201 971	586 562
Årets resultat		201 971	586 562

WAS

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 749 599	71 200 694
		70 749 599	71 200 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		70 749 599	71 200 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	85 349	198 836
Summa kortfristiga fordringar		85 349	198 836
<i>Kassa och bank</i>		1 128 430	571 195
Summa omsättningstillgångar		1 213 779	770 031
SUMMA TILLGÅNGAR		71 963 378	71 970 725

WFA

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 023 395	1 589 625
		58 842 043	58 408 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		577 037	424 245
Förändring fond yttre underhåll		-433 770	-433 770
Årets resultat		201 971	586 562
		345 238	577 037
Summa eget kapital		59 187 281	58 985 310
Skulder 8			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 952 500	12 052 500
Summa långfristiga skulder		11 952 500	12 052 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån (ovan)		100 000	100 000
Leverantörsskulder		139 825	159 970
Aktuella skatteskulder		218 369	208 129
Övriga skulder		147 000	147 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 403	317 816
Summa kortfristiga skulder		823 597	932 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 963 378	71 970 725

WAS

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar + hyresgäster	2 449 773
Utbetalningar till leverantörer	-1 304 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	= 1 145 529

Erhållen ränta	12 774
Erlagd ränta	-500 540
Betald skatter	-114 015

Kassaflöde från den löpande verksamheten	= 543 748
---	------------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	= 0

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott	0
Upptagna lån	0
Amortering av skuld	-100 000
Utbetald utdelning	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	= -100 000
--	-------------------

Årets kassaflöde	= 443 748
-------------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	770 031
Likvida medel vid årets slut	1 213 779

Tillskott likvida medel	= 443 748
--------------------------------	------------------

WAS

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL och BFNAR 2009:1, *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, samt BFNAR 2023:1.

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. 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.

UAS

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2023	2022
Årsavgifter	1 779 406	1 799 525
Hyror	769 780	705 660
Övriga intäkter		1 000
	2 549 186	2 506 185

(I årsavgifterna ingår värme och vatten, men ej hushållsel)

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	63 083	24 370
Innergård, trädgård	33 546	8 200
Städning	89 083	80 483
Löpande reparationer	79 521	117 109
Hisskötsel	26 298	16 045
El	118 990	147 338
Uppvärmning	449 971	386 308
Vatten och avlopp	109 691	64 489
Sophämtning	68 169	55 144
Försäkringspremier	55 911	52 105
Kabel-TV och bredband	38 557	37 301
Fastighetsskatt och -avgift bostäder	124 255	114 015
Revisionsarvoden	28 325	28 500
Förvaltningskostnader	61 670	60 760
Arbete m. ny UH-plan	38 750	94 913
Övriga externa tjänster	22 534	14 237
Totala driftskostnader	1 408 354	1 301 317

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%

UAS

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	12 774	4 947
	12 774	4 947

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	499 639	170 762
Övriga räntekostnader	901	1 396
	500 540	172 158

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-6 908 801	-6 457 706
Årets avskrivningar	-451 095	-451 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 359 896	-6 908 801
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	70 749 599	71 200 694
Taxeringsvärde byggnad	40 175 000	40 175 000
Taxeringsvärde mark	104 415 000	104 415 000
Taxeringsvärde totalt	144 590 000	144 590 000

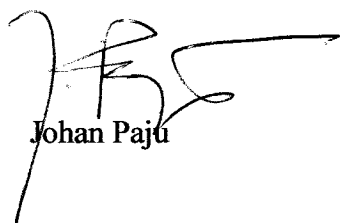
Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	85 349	198 836
	85 349	198 836

UAS

Not 8 Skulder	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
SEB lån 32775403	-9 500 000	-9 500 000
SEB lån 37710628	-2 452 500	-2 552 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
SEB lån 37710628	-100 000	-100 000
Totalt skulder till kreditinstitut	-12 052 500	-12 152 500
Övriga skulder		
Deposition från hyresgäst	-147 000	-147 000
Skuld skattekonto	0	0
	-147 000	-147 000
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter o hyror	-131 403	-230 816
Upplupna kostnader	-87 000	-87 000
	-218 403	-317 816

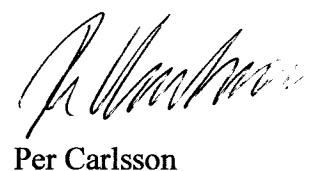
Stockholm 2024-05-20




Johan Paju



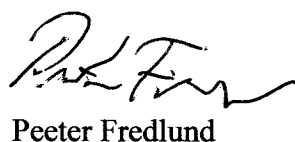
Daniel Taub



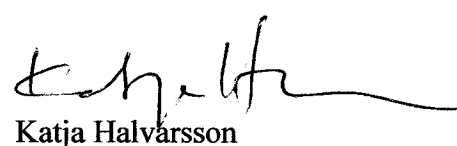
Per Carlsson



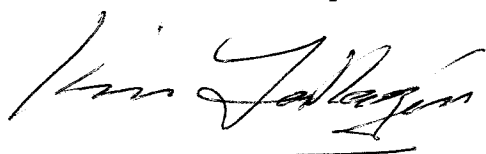
Kim Kinnason Laraqui



Peeter Fredlund



Katja Halvårsson



Björn Holmberg



Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2024-05-21



Börje Krafft
Av föreningen vald auktoriserad revisor

ADD ± SUBTRACT

ADD OR SUBTRACT

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Berget 10**
769605-6741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Berget 10** för år 2023. 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

ADD ± SUBTRACT

allt är möjligt

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen. 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-05-21



Börje Krafft
Auktoriserad revisor