

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020-2021 utgjorts av:

Johan Paju	ordförande
Daniel Taub	vice ordförande
Elin Falk	sekreterare
Per Carlsson	kassör
Petra Adamsson	ledamot
Katja Halvarsson	ledamot
Peeter Fredlund	suppleant
Andrea Sjöström	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 "äkte bostadsrättsförening". Fastigheten är belägen hörnet Tegnérgatan och Dalagatan, i Stockholms Stad.

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 696 kvm, och taxerade ytor är bostäder 2783 kvm; lokalyta 234 kvm.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

MAD

Verksamheten

Föreningens ekonomi är stabil och god. Låga räntor samt viss amortering ger fortsatt relativt låga lånekostnader. Dock att räntorna förmodligen har bottnat under året.

Taxebundna och övriga återkommande kostnader har ökat något under året.

En relativt mild vinter bidrog positivt, bland annat till lägre uppvärmningskostnader.

Fastighetens taxeringsvärde höjdes kraftigt inför 2019, vilket påverkar skattekostnaderna.

Under året har inga egentliga projekt påbörjats, givet den osäkra samhällsekonomin.

Styrelsen planerar fortsatt för att återuppta den påbörjade men pausade fönsterrenoveringen, samt att planera för vissa fasadreparationer, att möjligen påbörjas under 2021.

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Större händelser efter bokslutsdatum

Förhärskande situation kring covid19-pandemin skapar fortsatt ekonomisk osäkerhet, men det verkar kunna normaliseras under året.

Hyresavtalet för lokalen Dalagatan, har förlängts med endast ett år pga osäkerhet kring regelverket för deras framtida verksamhet.

Jämförelse mellan vissa nyckeltal.

Siffrorna är kronor per kvm taxerad boarea, BOA.

	2020	2019	2018	2017	2016
Lån	6 415	6 451	6 487	6 523	8 679
Räntekostnader	44	48	42	150	174
Taxebundna kostnader	198	207	193	185	178
Årsavgift	619	619	619	655	655

Flerårsöversikt (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 329	2 361	2 355	2 398	2 448
Resultat efter finansiella poster	427	162	240	-773	-3 239
Soliditet (%)	75,8	75,5	75,0	74,9	65,8

MAS

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	562 839	-272 421	162 407
Avsättning yttre fond:			296 508	-296 508	
Disposition av föregående års resultat:				162 407	-162 407
Årets resultat:					639 421
Belopp vid årets utgång:	41 405 086	15 413 562	859 347	-406 522	639 421

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

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

Ansamlat resultat	-110 014
Årets resultat	639 421
Stadgeenlig avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-296 508
Ansamlat resultat, balanseras i ny räkning:	232 899

WTD

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	2 329 442	2 361 375
		2 329 442	2 361 375
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 118 458	-1 409 929
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-451 095 -1 569 553	-668 548 -2 078 477
Rörelseresultat		759 890	282 898
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 215	11 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-123 684 -120 469	-132 467 -120 491
Resultat efter finansiella poster		639 421	162 407
Årets resultat		639 421	162 407

WAT

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 102 884	72 553 979
		72 102 884	72 553 979
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		361 439	358 224
Summa anläggningstillgångar		72 464 323	72 912 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	208	0
		208	0
<i>Kassa och bank</i>		3 869 378	2 921 041
Summa omsättningstillgångar		3 869 586	2 921 041
SUMMA TILLGÅNGAR		76 333 909	75 833 244

WTHS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		41 405 086	41 405 086
Fond för yttre underhåll		859 347	562 839
Kapitaltillskott		15 413 562	15 413 562
		57 677 995	57 381 487

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-110 014	24 087
Förändring fond yttre underhåll		-296 508	-296 508
Årets resultat		639 421	162 407
		232 899	-110 014

Summa eget kapital		57 910 894	57 271 473
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Skulder	8		
----------------	----------	--	--

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		17 752 500	17 852 500
Summa långfristiga skulder		17 752 500	17 852 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån (ovan)		100 000	100 000
Leverantörsskulder		14 414	84 282
Aktuella skatteskulder		204 439	191 009
Övriga skulder		147 000	147 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 662	186 980
Summa kortfristiga skulder		670 515	709 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 333 909	75 833 244
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

MAO

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. 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.

MAS

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	1 658 528	1 688 228
Hyror	670 414	664 140
Övriga intäkter	500	9 007
	2 329 442	2 361 375

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	56 772	66 116
Innergård, trädgård	67 156	142 379
Städning	82 958	64 033
Löpande reparationer	60 053	236 498
Dörrar och fönster	0	0
El	63 542	94 306
Uppvärmning	389 392	396 427
Vatten och avlopp	56 710	54 311
Sophämtning	41 181	31 471
Försäkringspremier	48 244	46 307
Kabel-TV och bredband	36 604	36 451
Fastighetsskatt och avgift bostäder	110 325	96 895
Revisionsarvoden	27 100	30 000
Förvaltningskostnader	62 310	93 161
Övriga externa tjänster	16 111	21 574
Totala driftskostnader	1 118 458	1 409 929

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

	2020	2019
Ränteintäkter	3 215	11 976
	3 215	11 976

WTS

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	122 675	129 298
Övriga räntekostnader	1 009	3 169
	123 684	132 467

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 555 516	-4 886 968
Årets avskrivningar	-451 095	-668 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 006 611	-5 555 516
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	72 102 884	72 553 979
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

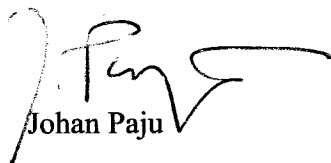
	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	208	0
	208	0

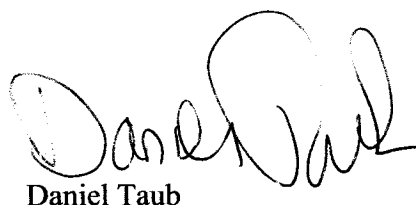
WMS

Not 8 Skulder	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
SEB lån 32775403	-13 000 000	-13 000 000
SEB lån 37710628	-4 752 500	-4 852 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
SEB lån 37710628	-100 000	-100 000
Totalt skulder till kreditinstitut	-17 852 500	-17 952 500
Övriga skulder		
Deposition från hyresgäst	-147 000	-147 000
	-147 000	-147 000
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter o hyror	124 662	111 980
Upplupna kostnader	80 000	75 000
	204 662	186 980

Stockholm 2021-04-30

WAS


Johan Paju


Daniel Taub

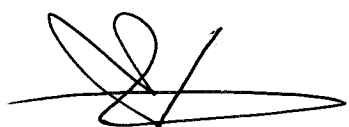

Elin Falk


Per Carlsson


Petra Adamsson


Katja Halvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2021-05-05



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 räkenskaper. 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 2021-05-05



Börje Krafft
Auktoriserad revisor