

Årsredovisning

för

Brf Berget 10

Org.nr. 769605-6741

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023-2024 utgjorts av:

Johan Paju	ordförande
Daniel Taub	vice ordförande
Per Carlsson	kassör
Kim Kinnasson Laraqui	sekreterare
Peeter Fredlund	ledamot
Katja Halvarsson	ledamot
Petra Adamsson	suppleant
Carl Ossbahr	suppleant
Linnea Tyrén	suppleant

Revisorer:

Börje Krafft, Add&Subtract AB	ordinarie
Nicklas Widén, 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 "äkte bostadsrättsförening". Föreningen äger marken, fastigheten är alltså en friköpt tomt. Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Fastigheten är belägen i det sydöstra hörnet Tegnégatan 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 Tegnégatan 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 varit höga under året, men följer de nedåtgående räntorna under 2025.

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

På intäktssidan har hyran för lokalen kunnat höjas med ungefär index. Hyresavtalet numera förlängt som ett "rullande" avtal med 9 månaders löpande uppsägning. Detta pga fortsatt osäkerhet kring regionens inriktning vad gäller hyresgästens verksamhetsområde.

Efter styrelsebeslut under hösten 2023 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 3 lägenheter överlåtits.

Större händelser efter bokslutsdatum

Världsläget inklusive 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)

	2024	2023	2022	2021	2020
Skuldsättning, kr/kvm	4 114	4 331	4 367	6 379	6 415
Sparande, kr/kvm	344	235			
Räntekostnader, kr/kvm	181	180	61	26	44
Räntekänslighet	3,93	4,69			
Energikostnader, kr /kvm	261	244	215	199	183
(Energikostnader förstås som: värme, el och vatten)					
Årsavgift, kr/kvm	762	681	650	619	619
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter	72%	70%			

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2884	2549	2506	2 339	2 329
Resultat efter finansiella poster	505	202	587	487	639
Soliditet (%)	82,9	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	2 023 395	143 267	201 972
Avsättning yttre fond:			433 770	-433 770	
Disposition av föregående års resultat:				201 972	-201 972
Årets resultat:					505 104
Belopp vid årets utgång:	41 405 086	15 413 562	2 457 165	-88 531	505 104

Styrelsens förslag till behandling av ansamlat resultat:

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

Ansamlat resultat	345 239
Årets resultat	505 105
Stadseenlig avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-433 770
Ansamlat resultat, balanseras i ny räkning:	416 574

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	1	2 884 752	2 549 187
		2 884 752	2 549 187
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 443 565	-1 408 354
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-451 095 -1 894 660	-451 095 -1 859 449
Rörelseresultat		990 092	689 738
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	17 872	12 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-502 859 -484 987	-500 540 -487 766
Resultat efter finansiella poster		505 105	201 972
Årets resultat		505 105	201 972

m4b

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 298 504	70 749 599
		70 298 504	70 749 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		70 298 504	70 749 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	212 131	85 349
Summa kortfristiga fordringar		212 131	85 349
Kassa och bank		1 527 351	1 128 430
Summa omsättningstillgångar		1 739 482	1 213 779
SUMMA TILLGÅNGAR		72 037 986	71 963 378

vth

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		2 457 165	2 023 395
		59 275 813	58 842 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		345 239	577 037
Förändring fond yttre underhåll		-433 770	-433 770
Årets resultat		505 105	201 972
		416 574	345 239
Summa eget kapital		59 692 387	59 187 282
Skulder			
8			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 350 000	11 952 500
Summa långfristiga skulder		11 350 000	11 952 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristigt lån (ovan)		100 000	100 000
Leverantörsskulder		179 754	139 824
Aktuella skatteskulder		221 519	218 369
Övriga skulder		147 000	147 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 326	218 403
Summa kortfristiga skulder		995 599	823 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 037 986	71 963 378



Kassaflödesanalys**2024****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar + hyresgäster	3 071 675
Utbetalningar till leverantörer	-1 334 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	= 1 737 444
Erhållen ränta	17 872
Erlagd ränta	-502 859
Betalda skatter	-124 255

Kassaflöde från den löpande verksamheten = **1 128 202**

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott	0
Upptagna lån	0
Amortering av skuld	-602 500
Utbetald utdelning	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten = **-602 500**

Årets kassaflöde (beräknat) = **525 702**

Likvida medel vid årets början	1 213 779
Likvida medel vid årets slut	1 739 481

Tillskott likvida medel (reellt) = **525 702**



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.

WTS

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2024	2023
Årsavgifter	2 056 964	1 779 406
Hyror	827 788	769 780
Övriga intäkter	0	0
	2 884 752	2 549 186

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

Not 2 Driftskostnader

	2 024	2023
Fastighetsskötsel	47 273	63 083
Innergård, trädgård	3 125	33 546
Städning	80 024	89 083
Löpande reparationer	134 049	79 521
Hisskötsel	51 942	26 298
El	101 652	118 990
Uppvärmning	536 873	449 971
Vatten och avlopp	86 707	109 691
Sophämtning	46 035	68 169
Försäkringspremier	61 356	55 911
Kabel-TV och bredband	39 278	38 557
Fastighetsskatt och -avgift bostäder	127 405	124 255
Revisionsarvoden	29 125	28 325
Förvaltningskostnader	64 695	61 670
Arbete m. ny UH-plan	0	38 750
Övriga externa tjänster	34 026	22 534
Totala driftskostnader	1 443 565	1 408 354

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

	2024	2023
Ränteintäkter	17 872	12 774
	17 872	12 774

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	502 859	499 639
Övriga räntekostnader	0	901
	502 859	500 540

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-7 359 896	-6 908 801
Årets avskrivningar	-451 095	-451 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 810 991	-7 359 896
Ej avskrivningsbar mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	70 298 504	70 749 599
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	212 131	85 349
	212 131	85 349

Not 8 Skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut		
SEB lån 32775403	-9 500 000	-9 500 000
SEB lån 37710628	-1 850 000	-2 452 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		
SEB lån 37710628	-100 000	-100 000
Totalt skulder till kreditinstitut	-11 450 000	-12 052 500
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	-318 326	-131 403
Upplupna kostnader	-29 000	-87 000
	-347 326	-218 403

WAS

Stockholm 2025- 06-02


Johan Paju


Daniel Taub


Per Carlsson


Kim Kinnason Laraqui


Peeter Fredlund


Katja Halvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats, Stockholm 2025- 06-03



Börje Krafft
Av föreningen vald auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berget 10, org.nr 769605–6741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berget 10 för år 2024.

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 2024 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 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 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.

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 Brf Berget 10 för år 2024 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 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 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 2025-06-03



Börje Krafft

Auktoriserad revisor