

Årsredovisning

för

BRF Bergamotträdet 10

716417-8316

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Styrelsen för BRF Bergamotträdet 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-09. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-12-20 hos Bolagsverket och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-15.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergamotträdet 10	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och marken är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3747 kvadratmeter, varav 3333 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 414 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	5	6	1		13

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
FILT-radioproduktionsbolag	414	2027-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

6 7

5
Feb
H
P

Byggnadernas tekniska status

Genomgång görs regelbundet för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet ger lägre totalkostnad än avhjälpande underhåll.

Föreningens styrelse följer en underhållsplan som i sitt ursprung togs fram och beslutades under verksamhetsåret 2013 och vilken reviderats under slutet av 2019 och 2022. Underhållsplanen tjänar som ett underlag för prioritering av renoverings- och underhållsåtgärder och är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och för att säkra fastighetens värde över tiden. Större åtgärder under de kommande fem åren omfattar renovering av fasader mot Kungsholmstorg och Garvargatan, renovering av koppartak samt renovering av entrétrapphus.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av vår ekonomiske förvaltare Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantförskrivningar

Föreningen har härutöver avtal med ett antal andra leverantörer för löpande tjänster och underhåll. Den tekniska förvaltningen sker i egen regi samt i samarbete med externa leverantörer.

Föreningen har tv och bredbandsuppkoppling via Tele2 (f d Com Hem AB). I april 2015 installerades även fiberbredband i föreningens lägenheter med Ownit som leverantör, där medlem själv står för månadskostnaden. En uppgradering av hastighet och byte av routers gjordes under 2022.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida oönskade kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg och avtalen utvärderas regelbundet.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st. Antalet medlemmar var vid början av året 45 st och vid årets utgång 43 st.

Under 2024 har två lägenheter överlåtits, lägenhetsnummer 2 och 21.

Regler för andrahandsupplåtelse finns angivna i föreningens stadgar §47.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har under året reviderat stadgarna med avseende på takterrasser tillhörande de två vindslägenheterna.



Styrelsen

Styrelsens sammansättning, uppgift samt mandatperiod framgår nedan.

Lennart Danielsson	Ordförande	2024
Thomas Thuresson	Sekreterare	2024
Johan Gunnarson	Kassör	2024
Patric Waering	Ledamot	2024
Hampus Hedelius	Ledamot	2024
Gustaf Lindstedt	Ledamot	2024
Nima Fooladian	Suppleant	2024
Agneta Eberhardt	Suppleant	2024

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs roller och ansvar inom styrelsen varvid Lennart Danielsson utsågs till styrelsens ordförande. Samtliga ledamöter är valda med en mandatperiod om ett år.

Vid val av ledamöter eftersträvas en jämn fördelning mellan 13 A och 13 B.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, i förening av Lennart Danielsson och Johan Gunnarson eller en av dem i förening med en av ledamöterna.

Styrelsen har under 2024 avhållit 11 protokollförda sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte.

Revisor

Per Lindblom är föreningens revisor.

Valberedning

Valberedningen inför 2024 års ordinarie stämma har utgjorts av Kajsa Reimers (sammankallande) och Katja Severin Danielsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2024.



Utförda investeringar och större underhållsarbeten

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2002	- Byte av rörstammar - Byte av elstammar - Hiss 13 A- Maskinrum flyttat från vind till källare - Omputsning av fasad - Renovering av balkonger
2003	- Omläggning av plåt och tegeltak
2005	- Målning av fönster
2006	- Renovering av hisskorgar
2007	- Installation av bullerglas
2009	- Renovering av tvättstugan
2010	- Ventilation 13 B
2011	- Byte av stamventiler, ventiler och termostat i radiatorer
2013	- Renovering och målning av fönster mot gatan - Byte av värmekabel i stuprör och gesimsrännor - Brandtätning i trapphus
2014	- Byte av ingående gasledning - Målning av fönster mot gården
2015	- Installation av fiber - Renovering och byte av ytskikt på innergården
2017	- Uppgradering av ventilation
2018	- Renovering av tak och montering av vajerföljare
2020	- Renovering och målning av fönster mot gatan - Anläggning av plantering på innergård
2023	- Renovering av pigtrapphus 13A/B
2024	- Renovering av vissa röckkanaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sprickor identifierats i koppartaket mot Garvargatan med risk för inträngande fukt. Identifierade sprickor har lagats provisoriskt och skadade delar av taket planeras bytas ut i samband med fasadrenoveringen.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 355	2 196	2 024	2 010	2 008
Resultat efter finansiella poster (tkr)	103	-441	-284	-311	-460
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	543	493	456	456	456
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	943	1 038	1 642	1 647	1 650
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	839	923	1 461	1 465	1 468
Soliditet (%)	91	91	87	87	88
Sparande per kvm totalyta	192	121	127	130	142
Räntekänslighet	2	2	3	3	3
Energikostnad (kr)	213	194	179	182	151
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72	74	75	0	0

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter*

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för el ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomi är god. En fortsatt god ekonomi är beroende av fortsatt god kostnadskontroll och stabil lokaluthyrning samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Föreningens kassaflöde var under året positivt och budgeteras vara så även under 2025. För att kompensera för ökat kostnadsläge samt att förstärka ekonomin inför kommande planerat underhåll höjdes årsavgiften med 10 %, motsvarande ca 50 kr per kvm från den 1 april 2024. Skulle ytterligare finansiering erfordras har styrelsen möjlighet att såväl öka årsavgifterna som att ta upp ytterligare lån.

Årsavgifter

Medlemmarnas årsavgifter beräknas utifrån respektive lägenhets andelsvärde i föreningen, vilket huvudsakligen baseras på respektive lägenhets yta. Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2004-2013. För att långsiktigt säkerställa balans i föreningens ekonomi och finansiering utvärderar styrelsen löpande nivån på medlemmarnas årsavgifter. Detta har medfört att årsavgifterna under perioden 2014-2024 höjts vid fyra tillfällen (2014, 2016, 2023 samt 2024) höjts med totalt 200 k per månadr. Efter höjningen 2024 uppgår årsavgiften till ca 550 kronor per kvm.

Lån

Föreningens lån uppgick per årsskiftet till 3,144 miljoner kronor, varav 0,3 miljoner kronor amorterats i början av 2024. Ytterligare 0,5 miljoner kronor amorterades den 30 januari 2025. Föreningen hade per 24-12-31 likvida medel uppgående till 1,121 miljoner kronor och nettoskulden (dvs efter avdrag för likvida medel) uppgick samtidigt till 2,023 miljoner kronor. Ett lån på 1,5 miljoner kronor med fast ränta förföll i januari 2024 och lades om till rörlig ränta. Det innebär att samtliga lån idag är placerade till rörlig ränta. Beräknat med 3,35% ränta uppgår den årliga räntekostnaden efter gjord amortering till ca 100 tusen kronor. En förändring av räntan med +/- 1% påverkar räntekostnaden med +/- 30 tusen kronor

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. I föreningens fall är det avtalat med hyresgästerna att dessa erlägger motsvarande belopp till föreningen utöver hyran. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (22%) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 823 805	13 816 131	1 686 577	-6 693 478	-441 069	44 191 966
Disp. av föreg års res	0	0	-178 093	-441 069	441 069	-178 093
Förändring under året	0	0	451 203	-273 110	103 152	281 245
Ianspråktagande av yttre fond	0	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	35 823 805	13 816 131	1 959 687	-7 407 657	103 152	44 295 118

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-7 407 657
årets vinst	103 152
	-7 304 505

behandlas så att

Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	451 203
i ny räkning överföres	-7 755 708
	-7 304 505

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 355 492	2 156 399
Övriga intäkter	2	142 048	50 679
		2 497 540	2 207 078
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 018 592	-1 334 642
Driftskostnader	4	-424 504	-326 529
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-106 177	-90 234
Personalkostnader	6	-7 200	-96 001
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	16	-697 494	-697 494
		-2 253 967	-2 544 900
Rörelseresultat		243 573	-337 822
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 707	728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 127	-103 976
		-140 420	-103 248
Resultat efter finansiella poster		103 153	-441 070
Årets resultat		103 152	-441 069



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	33 101 634	33 235 291
Stambyte	8	6 341 155	6 530 443
Takrenovering	9	1 244 565	1 281 716
Fastighetsrenovering	10	1 027 162	1 057 823
Övriga standardförbättringar	11	721 140	846 269
Uppgradering värmesystem	12	318 516	328 168
Takterrass	14	1 406 046	1 499 782
Bredband	15	0	15 740
Gårdsrenovering	16	2 561 693	2 624 173
		46 721 911	47 419 405

Summa anläggningstillgångar

46 721 911

47 419 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	579 980	401 193
Övriga fordringar	33 181	33 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 573	33 989
	647 734	468 715

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 121 215

858 761

1 768 949

1 327 476

SUMMA TILLGÅNGAR

48 490 860

48 746 881

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 823 805

35 823 805

Upplåtelseavgifter

13 816 131

13 816 131

Fond för yttre underhåll

1 959 687

1 686 577

51 599 623

51 326 513

Ansamlad förlust

Balanserad förlust

-7 407 657

-6 693 477

Årets resultat

103 152

-441 069

-7 304 505

-7 134 546

Summa eget kapital

44 295 118

44 191 967

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

3 143 750

3 458 750

Leverantörsskulder

128 973

233 183

Övriga skulder

70 331

58 115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

852 688

804 866

Summa kortfristiga skulder

4 195 742

4 554 914

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 490 860

48 746 881

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	103 152	-441 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	697 494	697 494
Betald skatt	352	1 092

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

800 998 257 517

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-178 787	-47 079
Förändring av kortfristiga fordringar	-584	60 953
Förändring av leverantörsskulder	-104 210	60 444
Förändring av kortfristiga skulder	60 037	68 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 454	399 991

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-315 000	-2 015 000
-------------------	----------	------------

Årets kassaflöde

262 454 -1 615 009

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	858 761	2 473 770
Likvida medel vid årets slut	1 121 215	858 761

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar om 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Stambyte	50 år
Takrenovering	50 år
Fastighetsrenovering	50 år
Övriga standardförbättringar fönsterrenovering	20 år
Uppgradering värmesystem	50 år
Uppgradering ventilation	10 år
Takterrass	25 år
Bredband	10 år
Gårdsrenovering	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 784 440	1 618 819
Hyra lokal	571 052	537 580
	2 355 492	2 156 399

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Återbetalning av All Framtid	14 910	14 000
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift	5 277	3 592
Övriga ersättningar	39 213	25 518
Erhållna statliga bidrag	0	7 569
Ersättning för vattenskada	82 648	0
	142 048	50 679

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-155 271	-555 613
Markytor, trädgård	-3 659	-3 974
El	-45 607	-48 666
Värme	-661 213	-604 935
Vatten och avlopp	-90 442	-72 366
Sophämtning/renhållning	-62 400	-49 088
	-1 018 592	-1 334 642

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-66 185	-79 210
Obligatoriska besiktningsskostnader OVK, hiss	-27 648	-22 418
Hisservice	-17 711	-9 910
Övriga fastighetskostnader	-14 339	-10 976
Fastighetsförsäkring	-60 090	-61 126
Kabel-tv	-6 759	-6 365
Bredband	-60 372	-65 907
Fastighetsskötsel	-6 188	0
Fastighetsskatt	-66 390	-65 324
Snöröjning	-5 353	-5 293
Sotning	-10 821	0
Vattenskada	-82 648	0
	-424 504	-326 529



Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-25 022	-18 458
Fastighetsförvaltning	-65 377	-60 688
Rådgivning	-3 056	-431
Bankkostnader	-5 953	-4 127
Föreningsavgifter	-4 930	-4 930
Övriga externa kostnader	-1 840	-1 600
	-106 178	-90 234

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-7 200	-77 300
Sociala avgifter	0	-18 701
	-7 200	-96 001

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 543 300	36 543 300
Nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärden	36 543 300	36 543 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 308 009	-3 174 352
Årets avskrivningar enligt plan	-133 657	-133 657
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 441 666	-3 308 009
Planenligt restvärde vid årets slut	33 101 634	33 235 291
Varav mark	9 811 875	9 811 875
Taxeringsvärde		
Byggnad	48 401 000	48 401 000
Mark	102 000 000	102 000 000
	150 401 000	150 401 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	2 401 000	2 401 000
	150 401 000	150 401 000



Not 8 Stambyte

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 464 396	9 464 396
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	9 464 396	9 464 396
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 933 953	-2 744 665
Årets avskrivningar enligt plan	-189 288	-189 288
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 123 241	-2 933 953
Planenligt restvärde vid årets slut	6 341 155	6 530 443

Not 9 Takrenovering

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 857 551	1 857 551
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 857 551	1 857 551
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-575 835	-538 684
Årets avskrivningar enligt plan	-37 151	-37 151
Utgående avskrivningar enligt plan	-612 986	-575 835
Planenligt restvärde vid årets slut	1 244 565	1 281 716

Not 10 Fastighetsrenovering

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 533 063	1 533 063
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 533 063	1 533 063
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-475 240	-444 579
Årets avskrivningar enligt plan	-30 661	-30 661
Utgående avskrivningar enligt plan	-505 901	-475 240
Planenligt restvärde vid årets slut	1 027 162	1 057 823

Not 11 Övriga standardförbättringar

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 502 582	2 502 582
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	2 502 582	2 502 582
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 656 313	-1 531 184
Årets avskrivningar enligt plan	-125 129	-125 129
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 781 442	-1 656 313
Planenligt restvärde vid årets slut	721 140	846 269

Not 12 Uppgradering värmesystem

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	482 600	482 600
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	482 600	482 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-154 432	-144 780
Årets avskrivningar enligt plan	-9 652	-9 652
Utgående avskrivningar enligt plan	-164 084	-154 432
Planenligt restvärde vid årets slut	318 516	328 168

Not 13 Uppgradering ventilation

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 300	76 300
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	76 300	76 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-76 300	-76 300
Utgående avskrivningar enligt plan	-76 300	-76 300
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0



Not 14 Takterrass

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 343 406	2 343 406
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 343 406	2 343 406
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-843 624	-749 888
Årets avskrivningar enligt plan	-93 736	-93 736
Utgående avskrivningar enligt plan	-937 360	-843 624
Planenligt restvärde vid årets slut	1 406 046	1 499 782

Not 15 Bredband

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	157 400	157 400
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	157 400	157 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-141 660	-125 920
Årets avskrivningar enligt plan	-15 740	-15 740
	-157 400	-141 660
Planenligt restvärde vid årets slut	0	15 740

Not 16 Gårdsrenovering

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 124 013	3 124 013
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	3 124 013	3 124 013
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-499 840	-437 360
Årets avskrivningar enligt plan	-62 480	-62 480
Utgående avskrivningar enligt plan	-562 320	-499 840
Planenligt restvärde vid årets slut	2 561 693	2 624 173

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bindningstid ränta	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,650	2025-02-20	500 000	500 000
Stadshypotek	3,650	2025-02-17	500 000	500 000
Stadshypotek	3,550	2025-02-27	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,150	2025-01-30	1 143 750	1 458 750
			3 143 750	3 458 750
Kortfristig del av långfristig skuld			3 143 750	3 458 750

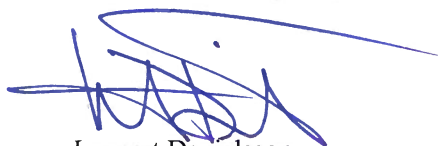
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 318 700	19 318 700
	19 318 700	19 318 700
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025-04-02



Lennart Danielsson
Ordförande



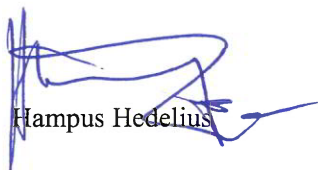
Thomas Thuresson



Johan Gunnarson



Patric Waering



Hampus Hedelius



Gustaf Lindstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergamotträdet 10

Org.nr 716417-8316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergamotträdet 10 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 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 misstag.

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 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 Bergamotträdet 10 för räkenskapsåret 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, den 2025-04-09

Per Lindblom
Auktoriserad revisor