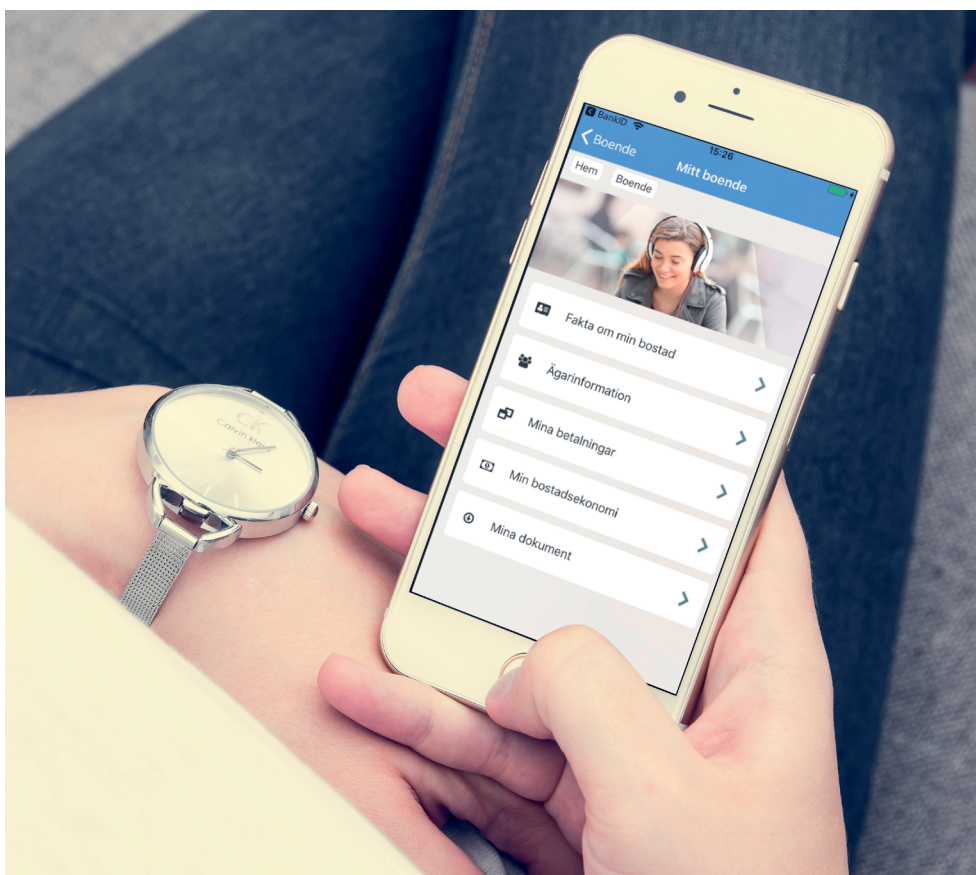




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 2006-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Daniel Bergström	Ledamot
Sten Åke Billtorp	Ledamot
Ulf Peter Bolin	Ledamot
Ulla-Carin Holm	Ledamot
Sara Karin Larsson	Ledamot

Linda Marie Stolfer	Suppleant
Monika Tanko	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Bergström, Sten Åke Billtorp, Sara Karin Larsson och Linda Marie Stolfer.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
Göran Johansson	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Daniel Bergström
Sara Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Heden 28:3	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

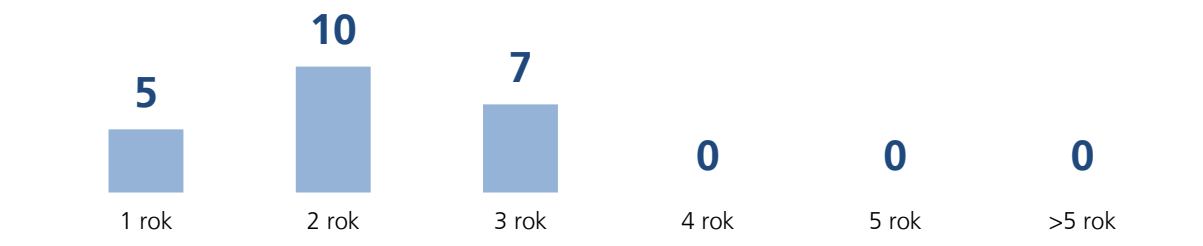
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 650 m², varav 1 546 m² utgör lägenhetsyta och 104 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Smörgåsbutik	38 m ²	2023-01-31
Skönhetssalong	66 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024.

Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asbestsanering och omisolering av värmerör källaren	2017	
Renovering tvättstuga	2016	
Åtgärda läckage gårdsbalkonger	2016	
Renovering portal till gården	2016	Tidigarelagt från 2017
Renovering trapphus A	2015 - 2016	Klart jan. 2016
Förbättring av mark framför gatufasaden	2013	Utfört 2013
Renovering gårdstrapphus B	2013 - 2014	Klart jan. 2014
Fasadrenovering	2012 - 2013	Klart 2013
Fönsterrenovering/byte	2012 - 2013	Klart 2013
Omläggning av tak	2012 - 2013	Klart 2013
Rörstambyte		Utfört 2008
Elstambyte		Utfört 2008
Bygglov för vindsinredning		Bygglov beviljat okt.2010
Rivning av bef. balkonger gårdstrapphuset		Utfört 2012
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grundförstärkning?		Sättningsmätning görs kontinuerligt
Lokal 1. Ny dörr mot portalen	2020	
Utrymningstrappor för lägenhet 19,23,24 och 27	2020	Föreläggande från Räddningstjänsten.
Målning plåt burspråksterrass	2021	
Målning fönsterplåt gården	2023	
Stensockel översyn fog	2023	
Målning fönster, portar gatufasad	2023	
Kompletteringsmålning balkonger gården	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Serviceavtal hiss	ALT Hiss Göteborg AB
Städ och fastighetsskötsel	Dine Bygg & Fastighetsskötsel
Trottoarstädning och snöröjning	Göteborg Park o Natur

Föreningens ekonomi

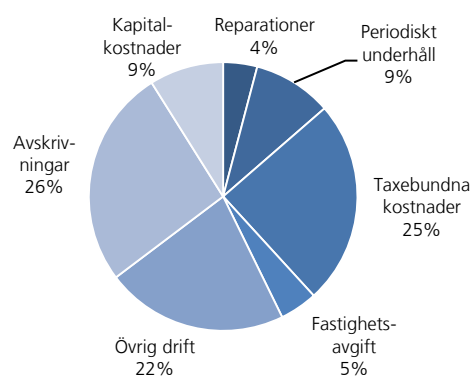
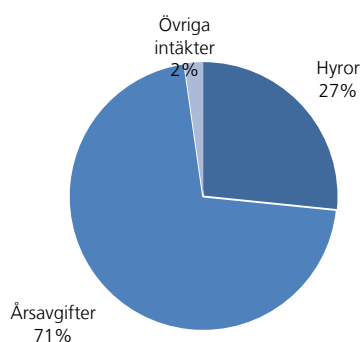
Under 2019 har föreningen extra amorterat 1 200 000kr.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-02-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 377 267	1 823 512
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 250 126	1 239 625
Finansiella intäkter	20	71
Minskning kortfristiga fordringar	1 397	0
Medlemsinsatser	120 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	46 620	7 118
	1 418 163	1 246 814
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	730 946	518 086
Finansiella kostnader	100 804	96 761
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 204
Minskning av långfristiga skulder	1 274 977	70 008
	2 106 727	693 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 688 703	2 377 267
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-688 564	553 756

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det har under året varit två inbrott i förenings lägenheter. För att förbättra säkerheten mot inbrott har föreningen installerat tre övervakningskameror i fastigheten.

- Dörrautomatik installerad på entrédörren.

- Hissens styrskenor utbytta pga att de gamla slitits ut

- Föreningen har under 2019 upplåtit 1,3 kvm råyta till de lägenheter som angränsar till gårdstrapphuset. Totalt 10 st upplåtelser.

- Lägenheternas andelstal har under 2019 justerats med anledning av den råyta som upplåtits till de lägenheter som angränsar till gårdstrapphuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse-pantsättnings- och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	589	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 733	2 561	2 504	2 392
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 567	5 392	5 437	5 483
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	7	8
Värmekostnad/m ² totalyta	121	129	124	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	59	57	100
Soliditet (%)	74	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	276	84	-1 547
Nettoomsättning (tkr)	1 228	1 227	1 221	1 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 546 m² bostäder och 104 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 383 729	120 000	0	30 263 729
Uppskrivningsfond	10 832 971	-55 775	0	10 888 746
Upplåtelseavgifter	6 648 401	0	0	6 648 401
Ack kostnad för nyupplåtelse	-301 025	0	0	-301 025
Fond för yttre underhåll	794 565	153 906	0	640 659
S:a bundet eget kapital	48 358 641	218 131	0	48 140 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 908 544	-98 131	276 138	-27 086 551
Årets resultat	120 931	120 931	-276 138	276 138
S:a ansamlad förlust	-26 787 613	22 800	0	-26 810 413
S:a eget kapital	21 571 028	240 931	0	21 330 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 810 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 906
nedskrivning av uppskrivningsfond pga årets värdeminskning	55 775
summa balanserat resultat	-26 787 613

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-26 787 613
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 227 514	1 227 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 612	12 383
Summa rörelseintäkter		1 250 126	1 239 625
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-604 093	-436 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 562	-61 441
Personalkostnader	Not 6	-62 291	-19 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 465	-348 711
Summa rörelsekostnader		-1 028 411	-866 797
RÖRELSERESULTAT		221 715	372 828
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 804	-96 761
Summa finansiella poster		-100 784	-96 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 931	276 138
ÅRETS RESULTAT		120 931	276 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 267 545	27 565 009
Inventarier	Not 9	132	132
Summa materiella anläggningstillgångar		27 267 677	27 565 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 267 677	27 565 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	1 204
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 434 648	1 401 002
Summa kortfristiga fordringar		1 434 657	1 402 206
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		300 000	1 022 412
Summa kassa och bank		300 000	1 022 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 734 657	2 424 618
SUMMA TILLGÅNGAR		29 002 333	29 989 759

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 731 105	36 611 105
Uppskrivningsfond		10 832 971	10 888 746
Fond för yttre underhåll	Not 11	794 565	640 659
Summa bundet eget kapital		48 358 641	48 140 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 908 544	-27 086 551
Årets resultat		120 931	276 138
Summa fritt eget kapital		-26 787 613	-26 810 413
SUMMA EGET KAPITAL		21 571 028	21 330 097
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 991 212	8 266 189
Summa långfristiga skulder		6 991 212	8 266 189
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 008	70 008
Leverantörsskulder		25 978	31 712
Skatteskulder		94 622	88 308
Övriga skulder		75 776	75 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	173 709	127 669
Summa kortfristiga skulder		440 093	393 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 002 333	29 989 759

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100år
Stambyte	50år	50år
Inventarier	Fullt avskriven	10år
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Balkonger	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	889 415	911 176
Hyror lokaler	284 248	266 303
Hyror parkering	48 403	49 770
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	0
Öresutjämning	23	-7
	1 227 514	1 227 242

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 328	3 266
Övriga intäkter	20 284	9 117
	22 612	12 383

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 534	51 885
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 850	0
	Hissbesiktning	1 839	1 721
	Myndighetstillsyn	0	4 144
	Gemensamma utrymmen	3 309	6 048
	Gård	1 956	0
	Förbrukningsmateriel	5 160	5 078
	Brandskydd	4 413	1 419
		92 061	70 295
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 100	1 625
	Lås	0	50
	Ventilation	4 975	0
	Hiss	39 779	6 857
	Garage/parkering	0	6 288
		46 854	14 820
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	60 232	0
	VVS	8 425	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	38 855	0
		107 512	0
	Taxebundna kostnader		
	El	12 459	12 400
	Värme	199 856	212 973
	Vatten	33 078	31 446
	Sophämtning/renhållning	32 239	25 494
		277 632	282 313
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 721	23 855
		28 721	23 855
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 314	45 484
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	604 093	436 767
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 132	613
	Hyresförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	17 500
	Föreningskostnader	1 736	2 522
	Styrelseomkostnader	1 040	1 930
	Förvaltningsarvode	38 000	36 837
	Administration	2 275	2 039
		64 562	61 441

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 400	15 721
	Sociala kostnader	14 891	4 157
		62 291	19 878
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	34 347	34 347
	Förbättringar	207 342	258 589
	Uppskrivning byggnad	55 775	55 775
		297 465	348 711
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 722 217	18 722 217
	Utgående anskaffningsvärde	18 722 217	18 722 217
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	11 199 916	11 199 916
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-55 775	-55 775
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-311 167	-255 392
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 832 973	10 888 749
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 045 956	-1 753 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 689	-292 936
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 287 646	-2 045 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 267 545	27 565 009
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 086 292	9 086 292
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 509 000	15 786 000
	Taxeringsvärde mark	32 793 000	25 021 000
		51 302 000	40 807 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	39 200 000
	Lokaler	2 102 000	1 607 000
		51 302 000	40 807 000

" Fastighetens skattemässiga värde har ej påverkats av uppskrivningen. Det skattemässiga värdet är således motsvarande (10 832 971 kr) lägre än bokfört värde "

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 914	16 914
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 914	16 914
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 782	-16 782
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 782	-16 782
	Redovisat restvärde vid årets slut	132	132

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	45 945	45 466
	Klientmedel hos SBC	1 388 703	1 354 855
	Fordringar kreditfakturor	0	681
		1 434 648	1 401 002

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	640 659	311 559
	Reservering enligt stadgar	153 906	329 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	794 565	640 659

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea	1,090 %	2 482 500	3 263 723	2022-05-18
Nordea	2,150 %	0	1 800 000	2019-11-20
Nordea	0,840 %	0	3 272 474	2019-05-17
Nordea	1,020 %	2 478 720	0	2024-09-18
Nordea	1,080 %	2 100 000	0	2021-11-22
	Summa skulder till kreditinstitut	7 061 220	8 336 197	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-70 008	-70 008	
		6 991 212	8 266 189	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 711 180 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 542 000	15 542 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	29 126	0
	Sociala avgifter	10 533	0
	Ränta	6 515	6 653
	Avgifter och hyror	127 535	121 016
		173 709	127 669

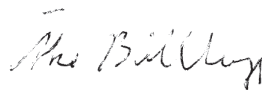
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Bygglov för utrymningstrappor planeras att sökas under första kvartalet 2020.

Styrelsens underskrifter

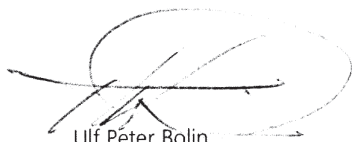
GÖTEBORG den 8 / 6 - 2020



Daniel Bergström
Ledamot



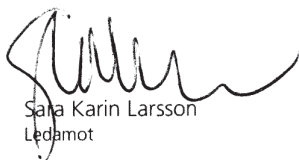
Sten Åke Billtorp
Ledamot



Ulf Peter Bolin
Ledamot



Ulla-Carin Holm
Ledamot



Sara Karin Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 - 2020
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berzeliigatan 13, org. nr 769615-0965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berzeliigatan 13 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Berzeliigatan 13 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 juni 2020

KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE