



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Berzeliigatan 13



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2021 och 2025.
- 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

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

Johanna Lindh	Suppleant
Monika Tanko	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Peter Bolin, Ulla-Carin Holm och Monika Tanko.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Daniel Bergström
Sara Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

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.

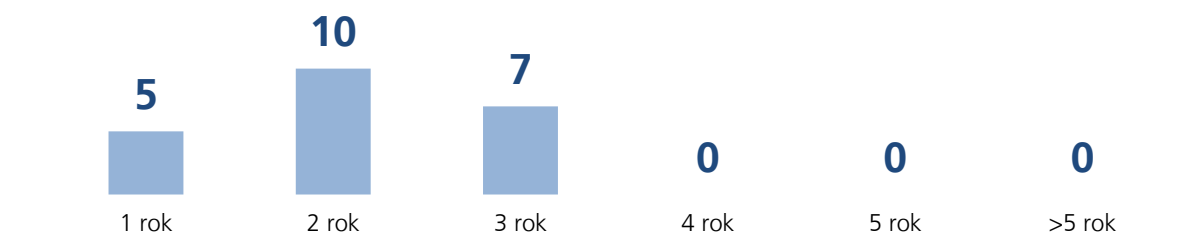
Värdeåret är 1955.

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 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Komplettering av belysning gården	2020	
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
Renovering gårdstrapphus B	2013 - 2014	Klart jan. 2014
Förbättring av mark framför gatufasaden	2013	Utfört 2013
Fönsterrenovering/byte	2012 - 2013	Klart 2013
Omläggning av tak	2012 - 2013	Klart 2013
Fasadrenovering	2012 - 2013	Klart 2013
Elstambyte		Utfört 2008
Rörstambyte		Utfört 2008
Rivning av bef. balkonger gårdstrapphuset		Utfört 2012
Bygglov för vindsinredning		Bygglov beviljat okt.2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grundförstärkning?		Sättningsmätning görs kontinuerligt
Lokal 1. Ny dörr mot portalen	2021	
Utrymningstrappor för lägenhet 19,23,24 och 27	2021	Föreläggande från Räddningstjänsten.
Målning plåt burspråksterass	2022	
Stensockel översyn fog	2022	
Målning fönster,portar gatufasad	2023	
Målning fönsterplåt gården	2023	
Kompletteringsmålning balkonger gården	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

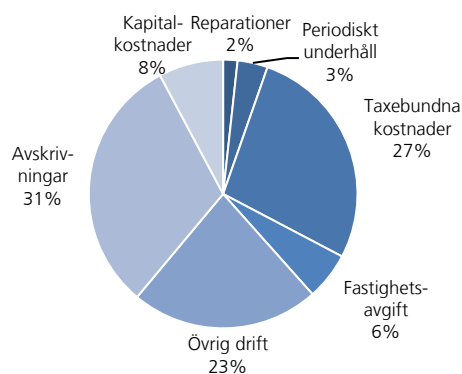
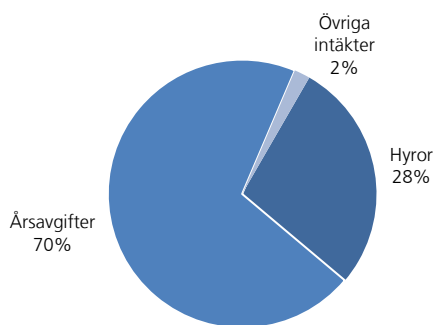
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Serviceavtal hiss	ALT Hiss Göteborg AB
Städ och fastighetsskötsel	Dine Bygg & Fastighetsskötsel
Trottoarstädning och snöröjning	Göteborg Park o Natur
Kontroll av rökgaslucka	Presto

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 688 703	2 377 267
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 262 279	1 250 126
Finansiella intäkter	66	20
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 397
Medlemsinsatser	15 000	120 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 620
	1 277 345	1 418 163
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	583 645	730 946
Finansiella kostnader	75 049	100 804
Ökning av kortfristiga fordringar	5 827	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	1 274 977
Minskning av kortfristiga skulder	45 747	0
	830 269	2 106 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 135 779	1 688 703
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	447 076	-688 564

*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 1 429 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

- Belysningen på gården har kompletterats.
- Bygglov för utrymningstrappor har godkänts.
- Utrymningstrappor beställda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	575	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 910	2 733	2 561	2 504
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 490	4 567	5 392	5 437
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	111	121	129	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	61	59	57
Soliditet (%)	75	74	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	306	121	276	84
Nettoomsättning (tkr)	1 239	1 228	1 227	1 221

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	30 398 729	15 000	0	30 383 729
Uppskrivningsfond	10 777 196	-55 775	0	10 832 971
Upplåtelseavgifter	6 648 401	0	0	6 648 401
Ack kostnad för nyupplåtelse	-301 025	0	0	-301 025
Fond för yttre underhåll	1 123 665	329 100	0	794 565
S:a bundet eget kapital	48 646 966	288 325	0	48 358 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 060 937	-273 324	120 931	-26 908 544
Årets resultat	306 186	306 186	-120 931	120 931
S:a ansamlad förlust	-26 754 751	32 862	0	-26 787 613
S:a eget kapital	21 892 215	321 187	0	21 571 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	306 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 731 838
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 100
Nedskrivning av uppskrivningsfond pga årets värdeminskning	55 775
summa balanserat resultat	-26 698 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

34 796
-26 664 181

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 239 345	1 227 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 935	22 612
Summa rörelseintäkter		1 262 279	1 250 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-460 364	-604 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 155	-64 562
Personalkostnader	Not 6	-52 126	-62 291
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 465	-297 465
Summa rörelsekostnader		-881 110	-1 028 411
RÖRELSERESULTAT		381 169	221 715
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 049	-100 804
Summa finansiella poster		-74 983	-100 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		306 186	120 931
ÅRETS RESULTAT		306 186	120 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	26 970 212	27 267 545
Inventarier	Not 9	0	132
Summa materiella anläggningstillgångar		26 970 212	27 267 677
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 970 212	27 267 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 887 551	1 434 648
Summa kortfristiga fordringar		1 887 560	1 434 657
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		300 000	300 000
Summa kassa och bank		300 000	300 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 187 560	1 734 657
SUMMA TILLGÅNGAR		29 157 772	29 002 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 746 105	36 731 105
Uppskrivningsfond		10 777 196	10 832 971
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 123 665	794 565
Summa bundet eget kapital		48 646 966	48 358 641
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 060 937	-26 908 544
Årets resultat		306 186	120 931
Summa fritt eget kapital		-26 754 751	-26 787 613
SUMMA EGET KAPITAL		21 892 215	21 571 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 821 220	6 991 212
Summa långfristiga skulder		4 821 220	6 991 212
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 120 000	70 008
Leverantörsskulder		22 150	25 978
Skatteskulder		103 772	94 622
Övriga skulder		66 000	75 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 416	173 709
Summa kortfristiga skulder		2 444 338	440 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 157 772	29 002 333

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100år
Stambyte	50 år	50år
Fastighetsförbättringar	50 år	50år
Balkonger	50 år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	887 265	889 415
Hyror lokaler	302 595	284 248
Hyror parkering	48 279	48 403
Avgift andrahandsuthyrning	1 183	5 425
Öresutjämning	23	23
	1 239 345	1 227 514

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	13 456	0
Återbäring försäkringsbolag	2 891	2 328
Övriga intäkter	6 588	20 284
	22 935	22 612

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 686	53 534
	Mattvätt/Hyrmattor	1 908	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 850
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Gemensamma utrymmen	974	3 309
	Gård	153	1 956
	Förbrukningsmateriel	0	5 160
	Brandskydd	1 353	4 413
		59 964	92 061
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 100
	Ventilation	0	4 975
	Hiss	16 009	39 779
		16 009	46 854
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	60 232
	VVS	0	8 425
	Elinstallationer	28 546	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	38 855
	Huskropp utvändigt	6 250	0
		34 796	107 512
	Taxebundna kostnader		
	El	14 285	12 459
	Värme	183 209	199 856
	Vatten	34 312	33 078
	Sophämtning/renhållning	29 617	32 239
		261 423	277 632
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 538	28 721
		33 538	28 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 634	51 314
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	460 364	604 093
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	2 132
	Hyresförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 375
	Föreningskostnader	438	1 736
	Styrelseomkostnader	1 765	1 040
	Fritids- och trivselkostnader	785	0
	Förvaltningsarvode	38 592	38 000
	Administration	7 124	2 275
		71 155	64 562

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 759	47 400
	Sociala kostnader	8 367	14 891
		52 126	62 291
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	34 347	34 347
	Förbättringar	207 342	207 342
	Uppskrivning byggnad	55 775	55 775
		297 465	297 465
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-366 943	-311 167
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 777 198	10 832 973
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 287 646	-2 045 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 689	-241 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 529 335	-2 287 646
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 970 212	27 267 545
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 086 292	9 086 292
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 509 000	18 509 000
	Taxeringsvärde mark	32 793 000	32 793 000
		51 302 000	51 302 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	49 200 000
	Lokaler	2 102 000	2 102 000
		51 302 000	51 302 000

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	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		-16 914	-16 782
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan			-16 914	-16 782
Redovisat restvärde vid årets slut			0	132
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		51 772	45 945
	Klientmedel hos SBC		1 835 779	1 388 703
			1 887 551	1 434 648
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		794 565	640 659
	Reservering enligt stadgar		329 100	153 906
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 123 665	794 565
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea	1,090 %	2 447 500	2 482 500
	Nordea	0,920 %	2 050 000	2 100 000
	Nordea	1,020 %	2 443 720	2 478 720
	Summa skulder till kreditinstitut		6 941 220	7 061 220
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 120 000	-70 008
			4 821 220	6 991 212

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 341 220 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 542 000	15 542 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	35 991	29 126
	Sociala avgifter	11 309	10 533
	Ränta	6 015	6 515
	Avgifter och hyror	79 101	127 535
		132 416	173 709

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Utrymningstrappor planeras att monteras under första halvåret 2021.
- Brandskyddsutbildning planeras för delar av styrelsen.
- Energideklaration planeras under januari.

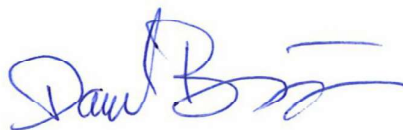
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 4 2021



Ulf Peter Bolin
Ordförande



Daniel Bergström
Ledamot



Sten Åke Billtorp
Ledamot



Ulla-Carin Holm
Ledamot



Sara Karin Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 04 2021



Henrik Blom
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berzeliigatan 13 för år 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 31 december 2020 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.

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 upp- lyser, 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 Berzeliigatan 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 förtloppande 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.

Göteborg 2021-04-26



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