



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Berzeliigatan 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2023.
- 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 att sänkas.

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

Styrelsen

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

Linda Stolfer	Suppleant
Monika Tanko	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Valberedning

Daniel Bergström	
Sara Larsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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 1929 och består av 1 flerbostadshus.

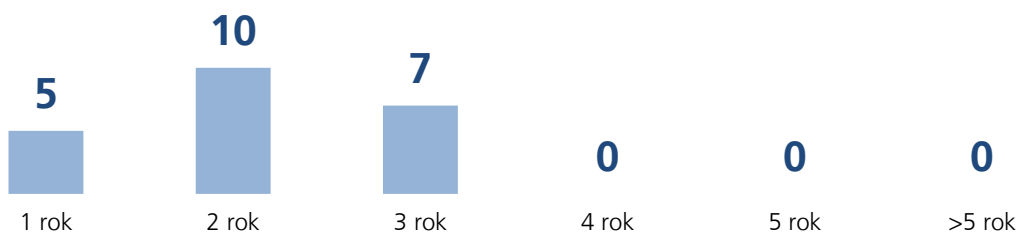
Värdeåret är 1955.

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	2020-01-31
Skönhetssalong	66 m ²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som omfattar 2019 och sträcker sig fram till 2023.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-22.

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
Utrymningstrappor för lägenhet 19,23,24 och 27	2019	Föreläggande från Räddningstjänsten.
Ljus fasad/gård	2020	
Uppsnyggning källare trappa/gångar	2020	
Målning plåt burspråksterass	2020	
Stensockel översyn fog	2023	
Målning fönsterplåt gården	2023	
Målning fönster,portar gatufasad	2023	

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

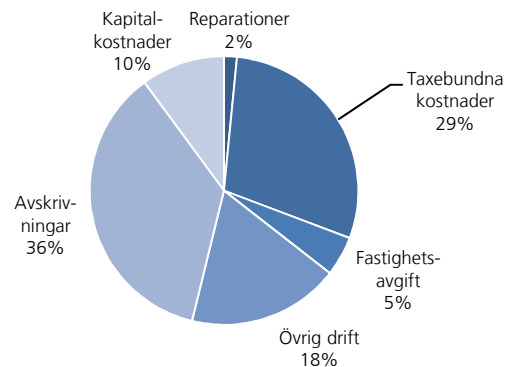
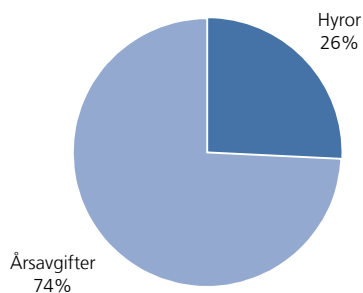
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 823 512	1 653 959
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 239 625	1 226 174
Finansiella intäkter	71	-111
Ökning av kortfristiga skulder	7 118	0
	1 246 814	1 226 063
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	518 086	686 725
Finansiella kostnader	96 761	94 650
Ökning av kortfristiga fordringar	8 204	2 382
Minskning av långfristiga skulder	70 008	70 008
Minskning av kortfristiga skulder	0	202 746
	693 059	1 056 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 377 267	1 823 512
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	553 756	169 553

*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 1 337 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

- Nya Stadgar registrerade 2018-10-11.

- Föreningen har i gårdstrapphuset upplåtit ca 1,3 kvm räfte till respektive angränsande lägenhet. Totalt 10 upplåtelse.

- Avskrivningstiden för stambyte ändrat från 35 år till 50 år.

-Lägenheternas andelstal har justeras med anledning av den räfte som upplåtits till de lägenheter som angränsar till gårdstrapphuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 561	2 504	2 392	2 309
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 392	5 437	5 483	5 534
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	8	12
Värmekostnad/m ² totalyta	129	124	129	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	24	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	57	100	141
Soliditet (%)	71	71	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	276	84	-1 547	-374
Nettoomsättning (tkr)	1 227	1 221	1 202	1 201

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	30 263 729	0	0	30 263 729
Uppskrivningsfond	10 888 746	-133 851	0	11 022 597
Upplåtelseavgifter	6 648 401	0	0	6 648 401
Ack kostnad för nyupplåtelse	-301 025	0	0	-301 025
Fond för yttre underhåll	640 659	329 100	0	311 559
S:a bundet eget kapital	48 140 510	195 249	0	47 945 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 086 551	-195 249	84 036	-26 975 338
Årets resultat	276 138	276 138	-84 036	84 036
S:a ansamlad förlust	-26 810 413	80 889	0	-26 891 302
S:a eget kapital	21 330 097	276 138	0	21 053 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	276 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 891 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 100
nedskrivning av uppskrivningsfond pga årets värdeminskning	133 851
summa balanserat resultat	-26 810 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-26 810 414
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 227 242	1 221 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 383	4 857
Summa rörelseintäkter		1 239 625	1 226 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-436 767	-594 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 441	-68 531
Personalkostnader	Not 6	-19 878	-23 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 711	-360 652
Summa rörelsekostnader		-866 797	-1 047 377
RÖRELSERESULTAT		372 828	178 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	-111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 761	-94 650
Summa finansiella poster		-96 690	-94 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		276 138	84 036
ÅRETS RESULTAT		276 138	84 036

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 565 009	27 913 720
Inventarier	Not 9	132	132
Summa materiella anläggningstillgångar		27 565 141	27 913 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 565 141	27 913 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 204	30
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 401 002	839 917
Summa kortfristiga fordringar		1 402 206	839 947
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 022 412	1 022 712
Summa kassa och bank		1 022 412	1 022 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 424 618	1 862 659
SUMMA TILLGÅNGAR		29 989 759	29 776 511

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 611 105	36 611 105
Uppskrivningsfond		10 888 746	11 022 597
Fond för yttre underhåll	Not 11	640 659	311 559
Summa bundet eget kapital		48 140 510	47 945 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 086 551	-26 975 338
Årets resultat		276 138	84 036
Summa fritt eget kapital		-26 810 413	-26 891 302
SUMMA EGET KAPITAL		21 330 097	21 053 959
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 266 189	8 336 197
Summa långfristiga skulder		8 266 189	8 336 197
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 008	70 008
Leverantörsskulder		31 712	27 426
Skatteskulder		88 308	86 790
Övriga skulder		75 776	78 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	127 669	123 538
Summa kortfristiga skulder		393 473	386 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 989 759	29 776 511

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	2018	2017
Byggnader	100år	100år
Stambyte	50år	39år
Inventarier	10år	10år
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Balkonger	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	911 176	911 176
Hyror lokaler	266 303	260 370
Hyror parkering	49 770	49 770
Öresutjämning	-7	1
	1 227 242	1 221 317

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	4 856
Återbäring försäkringsbolag	3 266	0
Övriga intäkter	9 117	1
	12 383	4 857

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	51 885	49 596
	Snöröjning/sandning	0	670
	Hissbesiktning	1 721	1 606
	Myndighetstillsyn	4 144	3 336
	Gemensamma utrymmen	6 048	220
	Serviceavtal	0	1 756
	Förbrukningsmateriel	5 078	7 239
	Brandskydd	1 419	12 766
		70 295	77 188
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 625	0
	Entré/trapphus	0	12 668
	Lås	50	2 131
	Hiss	6 857	7 002
	Garage/parkering	6 288	0
		14 820	21 801
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	147 875
		0	147 875
	Taxebundna kostnader		
	El	12 400	12 022
	Värme	212 973	203 883
	Vatten	31 446	39 808
	Sophämtning/renhållning	25 494	24 352
		282 313	280 065
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 855	22 564
		23 855	22 564
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	45 484	45 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	436 767	594 493
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	3 676
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	22 750
	Föreningskostnader	2 522	1 435
	Styrelseomkostnader	1 930	2 699
	Fritids- och trivselkostnader	0	199
	Förvaltningsarvode	36 837	35 500
	Administration	2 039	2 272
		61 441	68 531

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 721	15 766
	Kostnadsersättningar	0	3 907
	Sociala kostnader	4 157	4 028
		19 878	23 701
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	34 347	34 347
	Förbättringar	258 589	268 838
	Uppskrivning byggnad	55 775	55 775
	Inventarier	0	1 691
		348 711	360 652
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-255 392	-199 617
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 888 749	10 944 524
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 753 020	-1 449 835
	Årets avskrivningar enligt plan	-292 936	-303 186
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 045 956	-1 753 020
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 565 009	27 913 720
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 086 292	9 086 292
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 786 000	15 786 000
	Taxeringsvärde mark	25 021 000	25 021 000
		40 807 000	40 807 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	1 607 000	1 607 000
		40 807 000	40 807 000

" Fastighetens skattemässiga värde har ej påverkats av uppskrivningen. Det skattemässiga värdet är således motsvarande (10 888 746 kr) lägre än bokfört värde"

Not 9	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
	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	-15 091
	Årets avskrivningar enligt plan		0	-1 691
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-16 782	-16 782
	Redovisat restvärde vid årets slut		132	132

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		45 466	39 117
	Klientmedel hos SBC		1 354 855	800 800
	Fordringar kreditfakturor		681	0
			1 401 002	839 917

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		311 559	189 138
	Reservering enligt stadgar		329 100	122 421
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		640 659	311 559

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp		Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31		ändringsdag
	Nordea	0,630 %	0	3 307 478	2018-05-17
	Nordea	2,150 %	1 800 000	1 800 000	2019-11-20
	Nordea	1,070 %	3 263 723	3 298 727	2019-09-23
	Nordea	0,840 %	3 272 474	0	2019-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		8 336 197	8 406 205	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 008	-70 008	
			8 266 189	8 336 197	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 986 157 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 542 000	15 542 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	6 653	5 491
	Avgifter och hyror	121 016	118 047
		127 669	123 538

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den av Föreningen upplåtna råtan i gårdstrapphuset kommer att ombyggas med nya entrédörrar och nya avskiljande väggar.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 4 2019



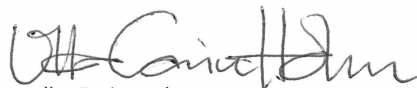
Daniel Bergström
Ledamot



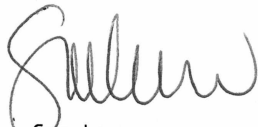
Åke Billtorp
Ledamot



Peter Bolin
Ledamot




Ulla-Carin Holm
Ledamot



Sara Larsson
Ledamot

vi
Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019
KPMG AB



Göran Johansson
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 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 utifrån 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

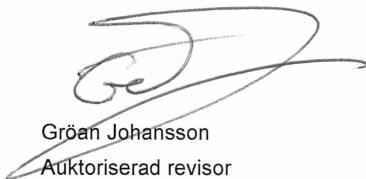
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 11 april 2019

KPMG AB



Gröan Johansson
Auktoriserad revisor