



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 25

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 2008 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1979-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17 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

Berit Marie Nordfält Pryde	Ledamot
Nils Jörgen Svenning Svenningsson	Ledamot
Björn Torsteinsrud	Ledamot

Jan Michael Rymond	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Roland Setterberg	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Valberedning

Karin Frennered	
Magnus Ohlsson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 29:3	1979	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

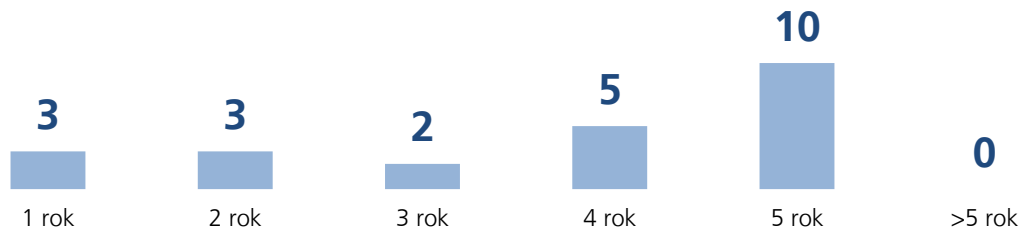
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 601 m², varav 2 601 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Porttelefon	2019	Byte
Takfönster	2019	Byte
OVK	2019	Godkänd
Garantibesiktning Fasad	2019	Genomförd
Energideklaration	2019	Godkänd
Yttertak	2018	Reparationsmålning yttertak
Golv trapphus	2018	Lagning, polering och impregnering
Fönster vindsplan	2017	Byte av dåliga fönster i vinds våningar
Fasad	2017	Reparation sprickor, puts, plåt, balkonger, smide, total ommålning
Grunden, V/A	2015	Garantibesiktning borbehandling, åtgärd pannrumsgolv, åtgärd vattenmätning
Markarbeten, Värme	2014	Dränering, injustering värmesystem
Underhåll	2013	Trapphusfönster, Ventilation/ OVK
Underhåll	2012	Diverse underhåll och reparationer
Innergården	2011	Dräneringsarbeten och uppfräschning
Fastighetsgrunden	2010	Borbehandling av pålgrunden

Planerat underhåll	År	Kommentar
Expansionskärl	2020	Byte
Spolning av avloppsrör	2020	Underhåll
Lägenhetsdörrar	2020/2021	Byte
Trapphus	2021/2022	Renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

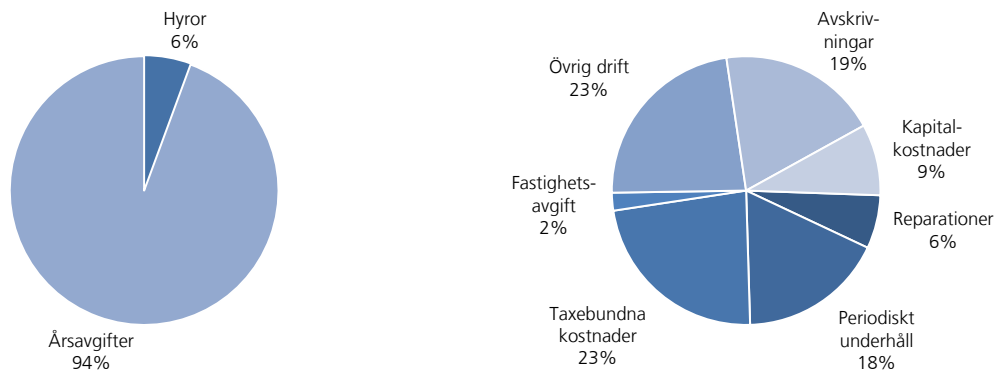
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Hagwalls fastighetservice
Trappstädning	W&C:s städservice
Hiss	Kone
Värmsystem	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	254 345	290 730
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 611 465	1 609 074
Finansiella intäkter	37	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	506
Ökning av kortfristiga skulder	19 334	0
	1 630 836	1 609 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 049 667	910 603
Finansiella kostnader	125 493	138 890
Ökning av kortfristiga fordringar	7 854	0
Minskning av långfristiga skulder	21 205	561 181
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 319
	1 204 219	1 645 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	680 962	254 345
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	426 617	-36 385

*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

Under 2019 byttes den gamla porttelefon ut mot en ny.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	581	582	645
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 537	4 545	4 761	4 537
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	84	90	85	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	15	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	53	64	75
Soliditet (%)	22	21	19	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	155	278	-3 147	439
Nettoomsättning (tkr)	1 611	1 607	1 602	1 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 601 m² bostäder.

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	117 337	0	0	117 337
Kapitaltillskott	3 522 461	0	0	3 522 461
Fond för yttre underhåll	759 843	280 050	-232 945	712 738
S:a bundet eget kapital	4 399 641	280 050	-232 945	4 352 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 140 279	-280 050	511 384	-1 371 613
Årets resultat	155 172	155 172	-278 439	278 439
S:a ansamlad förlust	-985 106	-124 878	232 945	-1 093 174
S:a eget kapital	3 414 535	155 172	0	3 259 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	155 172
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-860 229
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 050
summa balanserat resultat	-985 107

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

255 013
-730 094

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	1 611 465	1 607 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 967
Summa rörelseintäkter		1 611 465	1 609 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-918 608	-806 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 382	-51 285
Personalkostnader	Not 6	-50 677	-52 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 170	-281 170
Summa rörelsekostnader		-1 330 837	-1 191 773
RÖRELSERESULTAT		280 628	417 301
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 493	-138 890
Summa finansiella poster		-125 456	-138 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		155 172	278 439
ÅRETS RESULTAT		155 172	278 439

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 793 106	15 074 276
Summa materiella anläggningstillgångar	14 793 106	15 074 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 793 106	15 074 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	253 713	272 560
Summa kortfristiga fordringar	253 713	272 560
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	453 318	0
Summa kassa och bank	453 318	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	707 031	272 560
SUMMA TILLGÅNGAR	15 500 138	15 346 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 337	117 337
Kapitaltillskott		3 522 461	3 522 461
Fond för yttre underhåll	Not 10	759 843	712 738
Summa bundet eget kapital		4 399 641	4 352 536
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 140 279	-1 371 613
Årets resultat		155 172	278 439
Summa fritt eget kapital		-985 106	-1 093 174
SUMMA EGET KAPITAL		3 414 535	3 259 362
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	0	21 205
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 800 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	11 821 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		100 833	38 988
Skatteskulder		24	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	184 746	227 281
Summa kortfristiga skulder		285 603	266 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 500 138	15 346 836

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	153 år	153 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 512 168	1 512 168
Hyror parkering	90 000	90 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 275	4 927
Öresutjämning	22	12
	1 611 465	1 607 107

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	1 967
	0	1 967

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 515	38 854
	Fastighetsskötsel beställning	10 894	7 997
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 881	14 259
	Snöröjning/sandning	2 104	0
	Städning entreprenad	28 800	28 416
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 921	0
	Hissbesiktning	4 517	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 830
	Gård	3 845	610
	Serviceavtal	34 415	29 944
	Förbrukningsmateriel	4 811	3 948
		143 703	125 857
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 662
	Tvättstuga	0	2 612
	Entré/trapphus	8 633	2 537
	Lås	0	2 171
	VVS	4 606	0
	Ventilation	4 176	0
	Elinstallationer	37 549	0
	Fasad	11 496	0
	Fönster	5 394	0
	Balkonger/altaner	19 375	0
	Mark/gård/utemiljö	2 520	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	953
		93 749	16 935
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 175
	Entré/trapphus	31 719	60 250
	Värmeanläggning	54 765	73 020
	Ventilation	40 488	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	83 500	0
	Tak	15 041	63 500
	Fasad	29 500	0
		255 013	232 945
	Taxebundna kostnader		
	El	27 500	30 478
	Värme	218 273	233 193
	Vatten	48 473	39 206
	Sophämtning/renhållning	42 273	36 455
		336 519	339 332
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 362	40 698
	Kabel-TV	15 591	20 315
		57 953	61 013
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 671	30 751
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	918 608	806 832

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	612	306
	Föreningskostnader	8 081	8 413
	Fritids- och trivselkostnader	1 062	620
	Förvaltningsarvode	36 632	35 510
	Administration	1 394	2 006
	Korttidsinventarier	19 341	0
	Konsultarvode	8 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		80 382	51 285
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	42 000
	Sociala kostnader	8 677	10 486
		50 677	52 486
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	100 000	100 000
	Förbättringar	181 170	181 170
		281 170	281 170
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 894 814	18 894 814
	Utgående anskaffningsvärde	18 894 814	18 894 814
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 820 537	-3 539 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 170	-281 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 101 707	-3 820 537
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 793 106	15 074 276
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	624 589	624 589
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	38 000 000
		82 000 000	65 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	65 000 000
		82 000 000	65 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 319	17 319
	Skattefordran	0	896
	Klientmedel hos SBC	227 644	254 345
	Fordringar	8 750	0
		253 713	272 560

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	712 738	1 932 688
	Reservering enligt stadgar	280 050	280 050
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-232 945	-1 500 000
	Vid årets slut	759 843	712 738

Not 11	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	1 000 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	21 205

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,020 %	4 000 000	4 000 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,680 %	3 800 000	3 800 000	2021-03-30
	Handelsbanken	0,598 %	4 000 000	4 000 000	2020-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 800 000	11 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			11 800 000	11 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 269 000	14 269 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	42 000	42 000
	Sociala avgifter	10 500	10 500
	Ränta	66	50
	Avgifter och hyror	132 180	118 069
	Fastighetsförbättringar, Hagwalls	0	8 662
	Entré/trapphus, Hagwalls	0	48 000
		184 746	227 281

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

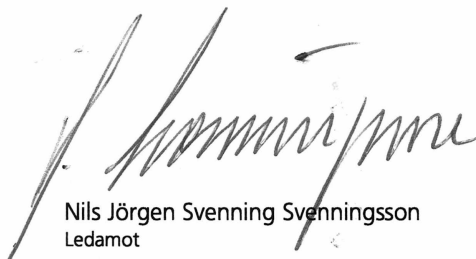
Under 2020/2021 planeras det byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar som är tidstypiska.

Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 23 / 3 2020



Berit Marie Nordfält Pryde
Ledamot



Nils Jörgen Svenning Svenningsson
Ledamot



Björn Torsteinsrud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2020



Roland Setterberg
Intern revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 25, org.nr 716409-5718**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 25 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2019 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 25 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 / 3 2020



Roland Setterberg
Intern 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