



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Berzeliigatan 26



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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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 26

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 2040.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-05 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

| | |
|--------------------|------------|
| Jan Malm | Ordförande |
| Lars Ericson | Ledamot |
| Leif Lysebring | Ledamot |
| Heléne Malm | Ledamot |
| Greger Stadenfeldt | Ledamot |

| | |
|--------------------|---------|
| Reinhold Hedenblad | Revisor |
|--------------------|---------|

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|--------------------|------------------|
| Reinhold Hedenblad | Ordinarie Intern |
| Lisbeth Edman | Suppleant Intern |

Valberedning

Monica Hernquist
Karin Lysebring

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Heden 25:10 | 1988 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

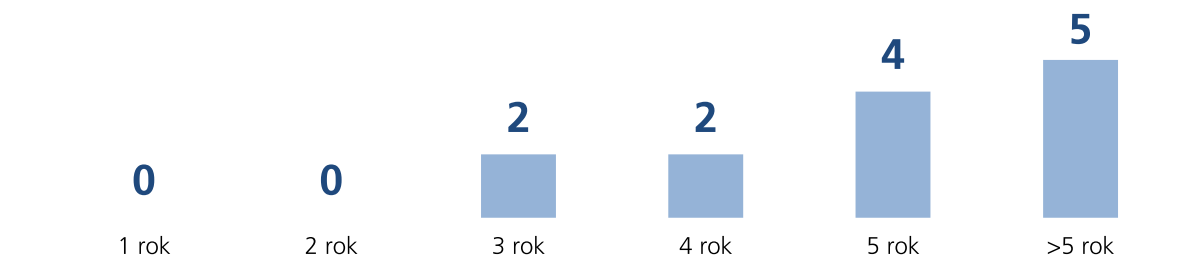
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 435 m², varav 2 078 m² utgör lägenhetsyta och 357 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Restaurang | 310 m ² | 2023-09-30 |
| Fotvård, skönhetsvård | 63 m ² | 2021-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|------------------------|
| Trapphusventilation | 2020 | Installation |
| Byte av porttelefon | 2019 | |
| Installation av postboxar | 2019 | |
| Justering av fönster | 2019 - 2020 | |
| Åtgärder VVS | 2019 - 2020 | |
| Djuprengöring och behandling av golv i entré och trapphus | 2019 | |
| Byte till säkerhetsdörrar | 2018 - 2019 | |
| Iståndsättande av rökkanaler | 2018 - 2019 | |
| Översyn tak o takmålning | 2017 | |
| Renovering av värmesystem, varmvattencirkulation och injustering | 2016 - 2020 | |
| Spolning av avloppssystem | 2016 | |
| Upprättande av fastighetsritningar och projektering för inreglering av värmesystem | 2015 - 2016 | |
| Ny gårdsport | 2011 | |
| Nytt avlopp o dagvatten i mark | 2011 | |
| Gård o framsidan belagd med gatsten | 2011 | |
| Balkongrenovering | 2010 | |
| Fasadrenovering | 2010 - 2011 | |
| Grundförstärkning | 2008 - 2009 | |
| Renovering av hiss | 2004 | |
| Renovering av entré och trapphus | 2004 - 2005 | Översyn el, målning mm |
| Nya radiatorer | 1997 | |
| Ombyggnad vind | 1989 | Två nya lägenheter |
| Gårdshus med soprum | 1987 | |
| Nya fönster | 1980 - 1982 | |
| Rörstambyte | 1979 - 1980 | |
| Elstambyte | 1979 - 1980 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Rörstammar | 2021 | |
| Injustering värmesystem | 2021 | |
| Förstudie/Översyn ventilation | 2021 | |
| Renovering av hiss | 2021 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Tv och bredbandsleverantör | Comhem, upp till 500 Mbit/s |
| Teknisk förvaltning | Styrelsen |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötare | AK Fastighetsskötsel |
| Hissavtal | Vinga Hiss |
| Brand | Presto |
| Rollsbo rör | Kontroll u-central |

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och likviditeten är god men har påverkats av pandemin under 2020. Föreningens hyresgäster, La Terrazza (Restaurangrörelse) och Glamour / Göteborgs Fotvårdsterapeut, har drabbats hårt av pandemin vilket medfört att föreningen har lämnat en hyresrabatt för perioden april – juni med 50 % samt att restaurangen har erhållit anstånd med att betala 50 % av hyran under perioden juli – december. Föreningen har dock erhållit statligt hyresstöd med 50 % av hyresrabatten.

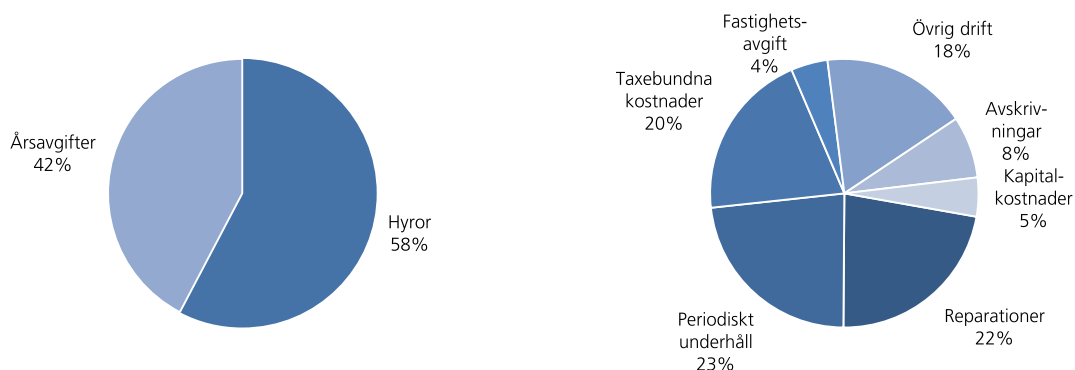
För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi samt god likviditet i föreningen har styrelsen under året upptagit en checkkredit om 500 000 kronor varav 300 000 kronor har nyttjats per den sista december 2020. Vidare beslöt styrelsen att vara återhållsamma med underhållsarbeten under 2020. Därmed har endast nödvändiga underhållsarbeten genomförts.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 592 157 | 692 911 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 959 935 | 2 155 403 |
| Finansiella intäkter | 0 | 16 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 18 196 |
| Ökning av långfristiga skulder | 277 984 | 0 |
| | 2 237 919 | 2 173 615 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 779 935 | 2 003 460 |
| Finansiella kostnader | 94 188 | 91 749 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 270 579 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 71 628 | 179 160 |
| | 2 216 330 | 2 274 369 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 613 746 | 592 157 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 21 589 | -100 753 |

*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

Det gångna räkenskapsåret har kraftigt påverkats av Covid-19 pandemin. Föreningens hyresgäster, La Terrazza (Restaurangrörelse) och Glamour / Göteborgs Forvårdsterapeut, har drabbats hårt av pandemin vilket medfört att föreningen bl a tvingats lämna anstånd med del av hyran. Betalning av 2020 års hyra har dock inkommit till föreningen under våren 2021. För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi samt god likviditet i föreningen har styrelsen under året upptagit en checkkredit om 500 000 kronor varav 300 000 kronor har nyttjats per den sista december 2020. Vidare beslöt styrelsen att vara återhållsamma med icke kritiska underhållsarbeten under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 397 | 397 | 397 | 397 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 3 153 | 2 847 | 2 747 | 2 697 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 754 | 4 620 | 4 620 | 4 620 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 7 | 9 | 12 | 10 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 127 | 118 | 141 | 132 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 20 | 17 | 19 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 39 | 38 | 38 | 41 |
| Soliditet (%) | 36 | 37 | 37 | 42 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -66 | -91 | -1 190 | 515 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 857 | 1 877 | 1 839 | 1 820 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 078 m² bostäder och 357 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 | 3 111 878 | 0 | 0 | 3 111 878 |
| Upplåtelseavgifter | 4 918 323 | 0 | 0 | 4 918 323 |
| Fond för yttre underhåll | 516 659 | 385 000 | -303 860 | 435 519 |
| S:a bundet eget kapital | 8 546 860 | 385 000 | -303 860 | 8 465 720 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 724 822 | -385 000 | 212 371 | -2 552 193 |
| Årets resultat | -65 888 | -65 888 | 91 489 | -91 489 |
| S:a ansamlad förlust | -2 790 710 | -450 888 | 303 860 | -2 643 682 |
| S:a eget kapital | 5 756 150 | -65 888 | 0 | 5 822 038 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -65 888 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 339 822 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -385 000 |
| summa balanserat resultat | -2 790 710 |

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

| |
|-------------------|
| 469 363 |
| -2 321 347 |

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 | 1 857 148 | 1 876 872 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 102 787 | 278 531 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 959 935 | 2 155 403 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 587 485 | -1 499 299 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -192 450 | -504 161 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -151 700 | -151 700 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 931 635 | -2 155 160 |
| RÖLSERESULTAT | | 28 300 | 244 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 16 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -94 188 | -91 749 |
| Summa finansiella poster | | -94 188 | -91 733 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -65 888 | -91 489 |
| ÅRETS RESULTAT | | -65 888 | -91 489 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,13 | 15 003 949 | 15 155 649 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 15 003 949 | 15 155 649 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 15 003 949 | 15 155 649 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 286 848 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 639 605 | 629 754 |
| Summa kortfristiga fordringar | 926 453 | 629 754 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 0 | 4 531 |
| Summa kassa och bank | 0 | 4 531 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 926 453 | 634 285 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 15 930 403 | 15 789 935 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 030 201 | 8 030 201 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 516 659 | 435 519 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 546 860 | 8 465 720 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 724 822 | -2 552 193 |
| Årets resultat | | -65 888 | -91 489 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 790 710 | -2 643 682 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 756 150 | 5 822 038 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Checkräkningskredit | Not 11 | 277 984 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 6 900 000 | 2 700 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 177 984 | 2 700 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 2 700 000 | 6 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 77 888 | 181 043 |
| Skatteskulder | | 28 484 | 17 213 |
| Övriga skulder | | 65 228 | 75 542 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 124 669 | 94 099 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 996 269 | 7 267 897 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 930 403 | 15 789 935 |

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 825 402 | 825 402 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 936 229 | 837 794 |
| Hyror lokaler | 189 357 | 178 579 |
| Hysesrabatt | -114 458 | 0 |
| Vattenintäkter | 9 682 | 13 704 |
| Värmeintäkter | 10 929 | 17 898 |
| Parkering | 0 | 3 480 |
| Öresutjämning | 7 | 16 |
| | 1 857 148 | 1 876 872 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 274 000 |
| Extra statligt stöd | 78 304 | 0 |
| Försäkringsersättning | 20 000 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 483 | 3 831 |
| Övriga intäkter | 0 | 700 |
| | 102 787 | 278 531 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 65 831 | 64 896 |
| | Fastighetskötsel beställning | 3 908 | 8 793 |
| | Snöröjning/sandning | 2 305 | 2 990 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 22 172 |
| | Sotning | 0 | 1 820 |
| | Hissbesiktning | 1 519 | 1 473 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 8 503 |
| | Gård | 1 694 | 1 156 |
| | Förbrukningsmateriel | 979 | 486 |
| | Teleport/hissanläggning | 6 900 | 0 |
| | Brandskydd | 6 057 | 0 |
| | Fordon | 0 | 328 |
| | | 89 191 | 112 617 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 12 829 | 0 |
| | Hyreslägenheter | 3 813 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 19 369 | 4 194 |
| | Lokaler | 112 926 | 25 142 |
| | Tvättstuga | 0 | 3 240 |
| | Entré/trapphus | 2 839 | 0 |
| | VVS | 79 079 | 307 646 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 3 623 |
| | Ventilation | 44 217 | 30 489 |
| | Elinstallationer | 0 | 4 622 |
| | Hiss | 24 426 | 14 773 |
| | Fasad | 1 760 | 0 |
| | Fönster | 64 337 | 35 595 |
| | Balkonger/altaner | 4 610 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 38 431 |
| | Vattenskada | 81 820 | 68 286 |
| | | 452 024 | 536 041 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyreslägenheter | 9 491 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | -115 855 |
| | VVS | 92 495 | 325 598 |
| | Stambyte | 367 377 | 0 |
| | Värmeanläggning | 0 | 32 766 |
| | Elinstallationer | 0 | 22 845 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 38 507 |
| | | 469 364 | 303 860 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 16 836 | 21 713 |
| | Värme | 308 158 | 286 650 |
| | Vatten | 49 415 | 41 715 |
| | Sophämtning/renhållning | 36 241 | 35 835 |
| | | 410 650 | 385 914 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 48 276 | 42 712 |
| | Kabel-TV | 27 294 | 27 212 |
| | Övriga fastighetskostnader | 0 | 932 |
| | | 75 570 | 70 856 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 90 687 | 90 011 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 587 485 | 1 499 299 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 0 | 375 |
| | Föreningskostnader | 2 797 | 333 |
| | Styrelseomkostnader | 420 | 14 273 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 941 | 99 |
| | Förvaltningsarvode | 34 460 | 34 017 |
| | Administration | 2 971 | 4 915 |
| | Korttidsinventarier | 4 000 | 4 628 |
| | Konsultarvode | 145 861 | 445 522 |
| | | 192 450 | 504 161 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 63 783 | 63 783 |
| | Förbättringar | 87 917 | 87 917 |
| | | 151 700 | 151 700 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 17 903 563 | 17 903 563 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 17 903 563 | 17 903 563 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 747 913 | -2 596 213 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -151 700 | -151 700 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 899 613 | -2 747 913 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 15 003 949 | 15 155 649 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 733 563 | 2 733 563 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 29 875 000 | 29 875 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 46 336 000 | 46 336 000 |
| | | 76 211 000 | 76 211 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 69 000 000 | 69 000 000 |
| | Lokaler | 7 211 000 | 7 211 000 |
| | | 76 211 000 | 76 211 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | | 95 | 800 |
| | Klientmedel hos SBC | | 613 746 | 587 626 |
| | Fordringar | | 25 764 | 39 503 |
| | Fordringar kreditfakturer | | 0 | 1 825 |
| | | | 639 605 | 629 754 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | | 435 519 | 1 294 086 |
| | Reservering enligt stadgar | | 385 000 | 385 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -303 860 | -1 243 567 |
| | Vid årets slut | | 516 659 | 435 519 |

| Not 11 | CHECKRÄKNINGSKREDIT | Räntesats | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | Beviljad kredit | 2,550 % | 500 000 | 0 |
| | Utnyttjat kreditbelopp | 2,550 % | 277 984 | 0 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 0,690 % | 3 300 000 | 3 300 000 | 2023-12-01 |
| | Handelsbanken | 0,690 % | 3 600 000 | 3 600 000 | 2023-12-01 |
| | Handelsbanken | 0,970 % | 2 700 000 | 2 700 000 | 2021-03-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 9 600 000 | 9 600 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 700 000 | -6 900 000 | |
| | | | 6 900 000 | 2 700 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 600 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 11 941 000 | 11 941 000 |


| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 4 272 | 5 717 |
| | Avgifter och hyror | 120 397 | 88 382 |
| | | 124 669 | 94 099 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beviljat hyresgästen La Terrazza anstånd med 50 % av hyran avseende jan - maj 2021 för betalning per den 30 juni 2021. Anledningen är den fortsatta pandemin och de allmänna restriktionerna som gör det svårt för restaurangen att upprätthålla sin lönsamhet.

Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den / 2021



Jan Malm
Ordförande



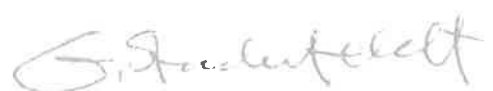
Lars Ericson
Ledamot



Ljilj Lysebring
Ledamot

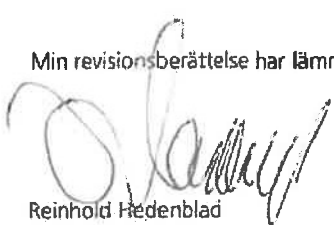


Heléne Malm
Ledamot



Greger Stadenfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Reinhold Hedenblad
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Berzeligatan 26, org. nr 716444-5061.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berzeligatan 26 för år 2020.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 Brf Berzeligatan 26:s 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 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 Brf Berzeligatan 26 för år 2020.

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 revisionssed 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.

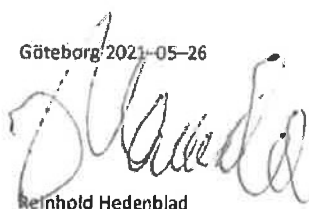
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2021-05-26



Reinhold Hedenblad
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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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