

Årsredovisning

Brf Berzelii i Linköping

769628-0507

Styrelsen för Brf Berzelii i Linköping får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

JK PJ
14 12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Birgittagatan 2, Birgittagatan 4 och Berzelliigatan 6.

Föreningen äger två byggnader:

- Birgittagatan 2 och Birgittagatan 4, nybyggd, färdigställd 2015
- Berzelliigatan 6, byggd 1939, totalrenoverad, färdigställd 2014

Fastighetens beteckning är Armenien 7. Marken och byggnaderna ägs av föreningen.

Föreningen bildades 2015 och har sitt säte i Linköping, Östergötland. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-07

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 47 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

	Antal	Yta
1 r o k	12 st	
2 r o k	17 st	
3 r o k	17 st	
4 r o k	1 st	
Totalt	47 st	2 584 kvm

Inomhus i källarplan finns 14 st garageplatser, varav 7 st disponeras ersättningsfritt via servitut av Länsförsäkringar Östgöta AB.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta AB.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Erik Andersson, ledamot

Anders Ferntoft, ledamot

Jonas Kjellman, ledamot

Patrik Johansson, ledamot, ordförande

Oskar Rydén, ledamot

Björn Karlsson, suppleant

Gustav Woxén, suppleant

REVISOR

Pär Starck, Stångebro Revisionsbyrå AB

JE
EA
AF
OS
AB

VALBEREDNING

Eva Rosenqvist
Anette Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fler åtgärder från garantibesiktningen 2017 har utförts.

Under året har föreningen haft flera projekt igång och färdigställt

- Installation av två laddplatser till el-fordon i garaget. Investeringen gjordes med bidrag om 50% från Klimatklivet och kvarvarande kostnad fördelas per månad på de som nyttjar platserna.
- I slutet av året gjordes två investeringar i vår tvättstuga, en ny tvättmaskin och även en ny torktumlare köptes in och installerades då de trasiga var uppemot 25 år gamla och inte bedömdes lönsamt att reparera. En avgörande faktor var också avsevärt lägre energiförbrukning.

Årets stora projekt var installationen av solceller på taket på Birgittagatan. Projektet avslutades under det sista kvartalet och våra solceller producerar nu el till föreningen. Investeringen förväntas ha positiv avkastning i form av sänkt elkostnad och har en garanterad livslängd på 30 år. Föreningen har även sökt bidrag från länsstyrelsen på 30% av investeringskostnaden.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% från och med 2018-07-01 för att kompensera för rådande inflation. Höjningen var den första sedan föreningen bildades 2014.

I samband med föreningsstämman bjöds föreningens medlemmar in till Cirkuscaféet där det efter stämman serverades smörgåstårter och dryck.

Vid extrastämman i november bjöd styrelsen på glögg och pepparkakor till de närvarande. Extrastämman avhandlade de nödvändiga stadgeändringar som beslutades under ordinarie stämma.

Medlemsinformation

Medlemsantalet för respektive lägenhet kan variera utifrån det aktuella ägarförhållandet, vid årsstämma eller dylikt erhåller dock varje lägenhet endast en röst.

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	78
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	86
Det har skett 14 överlåtelse under året.	

JK
EA
A
PJ.
OR

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 771	1 736	1 728	1 423	269
Resultat efter finansiella poster	-253	-255	-220	141	152
Soliditet %	75	75	75	75	43
Balansomslutning	104 470	104 652	105 983	106 363	70 561
Lån per kvm totalyta kr vid årets utgång	9 870	9 850	10 310	10 396	4 296

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 015 000	227 120	-152 800	-255 185
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-255 185	255 185
Förändring underhållsfond		141 120	-141 120	
Årets resultat				-253 018
Belopp vid årets utgång	79 015 000	368 240	-549 105	-253 018

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-549 106
Årets resultat	-253 018
<i>Summa</i>	<i>-802 124</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	141 120
Balanseras i ny räkning	-943 244
<i>Summa</i>	<i>-802 124</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

JL
JL
JL
JL

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 770 790	1 736 356
Övriga rörelseintäkter		21 587	31 447
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 792 377	1 767 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-829 739	-767 786
Övriga externa kostnader	3	-92 672	-127 282
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-28 093	-40 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 425	-745 053
Summa rörelsekostnader		-1 703 929	-1 680 919
Rörelseresultat		88 448	86 884
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 466	-342 069
Summa finansiella poster		-341 466	-342 069
Resultat efter finansiella poster		-253 018	-255 185
Resultat före skatt		-253 018	-255 185
Årets resultat		-253 018	-255 185

JK
EA
LF
P.F.
OH

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	103 822 323	103 908 177
Inventarier och maskiner	5	99 992	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>103 922 315</i>	<i>103 908 177</i>
Summa anläggningstillgångar		103 922 315	103 908 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31	4 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	27 989	38 990
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>28 020</i>	<i>43 322</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		519 281	700 801
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>519 281</i>	<i>700 801</i>
Summa omsättningstillgångar		547 301	744 123
SUMMA TILLGÅNGAR		104 469 616	104 652 300

JK PA
EA
VA CR

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	79 015 000	79 015 000
Fond för yttre underhåll	368 240	227 120
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>79 383 240</i>	<i>79 242 120</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-549 106	-152 800
Årets resultat	-253 018	-255 185
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-802 124</i>	<i>-407 985</i>
Summa eget kapital	78 581 116	78 834 135
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 25 253 000	25 203 000
Summa långfristiga skulder	25 253 000	25 203 000
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	250 000	250 000
Leverantörsskulder	108 680	176 598
Skatteskulder	10 800	10 800
Övriga skulder	30 229	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 235 791	177 767
Summa kortfristiga skulder	635 500	615 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	104 469 616	104 652 300

JK
EA
JK
OK

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Maskine och inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Arsavgifter bostäder	1 530 264	1 497 360
	Hyror garage	80 650	84 000
	Elintäkter	117 600	98 974
	Bredband	54 826	55 272
	Andrahandsavgift	–	750
	Avräkning el	-12 550	–
	Summa	1 770 790	1 736 356

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	-122 040	-96 592
	Fastighetsskötsel, extra	-45 653	-23 706
	Fastighetsstädning	-3 364	11 750
	Hissbesiktning	-4 021	-4 657
	El	-188 323	-163 868
	Uppvärmning	-205 622	-231 431
	Vatten och avlopp	-56 647	-52 832
	Sophämtning/renhållning	-43 968	-46 177
	Fastighetsförsäkring	-16 721	-15 461
	Kabel-TV och Bredband	-56 970	-56 563
	Grundavtal hissar	-15 070	-2 126
	Snöröjning/sandning	-14 532	-4 969
	Övriga Fastighetskostnader	–	-46 289
	Fastighetsavgift/skatt	-5 400	-10 800
	Reparation och underhåll	-9 300	–
	Reparation och underhåll hiss	-40 331	-15 792
	Reparation och underhåll ventilation	–	-4 273
	Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-1 777	-4 000
	Summa	-829 739	-767 786

UT
OK
OK

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-11 031	-10 710
	Kameral förvaltning	-61 992	-15 498
	Extra kameral förvaltning	-4 405	-562
	Kameral förvaltning tidigare förvaltare	—	-75 455
	Övriga kostnader, admin m.m. kontorsmaterial	-392	-3 655
	Föreningsomkostnader	-5 056	-1 875
	Bankkostnader	-5 796	-4 751
	Övriga externa tjänster	—	-14 776
	Konsultkostnader	-4 000	—
	Summa	-92 672	-127 282

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad och mark	105 944 000	105 944 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktivering, förbättringsutgifter	664 713	—
	Utgående anskaffningsvärden	106 608 713	105 944 000
	Ingående avskrivningar	-2 035 823	-1 290 770
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-750 567	-745 053
	Utgående avskrivningar	-2 786 390	-2 035 823
	Redovisat värde	103 822 323	103 908 177
	Taxeringsvärden	47 040 000	47 040 000
	Taxeringsvärden:		
	Byggnad 36 940 000		
	Mark 10 100 000		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	—	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	102 850	—
	Utgående anskaffningsvärden	102 850	0
	Ingående avskrivningar	—	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 858	—
	Utgående avskrivningar	-2 858	0
	Redovisat värde	99 992	0

JK P.J.
ET
VF

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring		
	FRUBO AB	14 086	9 628
	Com Hem AB	—	15 498
	Summa	13 903	13 864
		27 989	38 990

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Danske Bank 40109148 3 mån lån 0,75%		
	Danske Bank 40109172 2022-04-05 1,70%	10 556 200	10 256 200
	Danske Bank 40109164 2020-04-06 1,23%	4 615 290	4 615 290
	Danske Bank 40109156 2027-04-05 3,07%	7 254 650	7 504 650
	Kort del av långa lån	3 076 860	3 076 860
	Summa	-250 000	-250 000
		25 253 000	25 203 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 24 253 000 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna Styrelsearvode	23 500	23 500
	Upplupna Soc.avgifter	7 383	7 383
	Upplupna utgiftsräntor	2 845	1 901
	Förskottsbet avg/hyror	142 339	144 983
	Övriga upplupna kostnader	59 724	—
	Summa	235 791	177 767

VE P.J.
ET
VF OK

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 100 000	27 100 000
	Summa ställda säkerheter	27 100 000	27 100 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019-05-13



Anders Ferntoft



Patrik Johansson



Erik Andersson



Oskar Rydén



Jonas Kjellman

Min revisionsberättelse har lämnats

Pär Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping org.nr 769628-0507.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping** för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 **Bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping** för år 2018 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. Jag som auktoriserad revisor 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 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.

Linköping 2019-05-28



Pär Starck

Auktoriserad revisor

