



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Berzeliigatan 25

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 25

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 2008 och 2027.
- Vissa större underhåll kommer att ske, se nedan under planerat underhåll.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Karin Frennered	Ledamot
Nils Jörgen Svenning Svenningsson	Ledamot
Björn-Olov Torsteinsrud	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Stefan Pryde	Sammankallande
Magnus Olsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Heden 29:3	1979	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

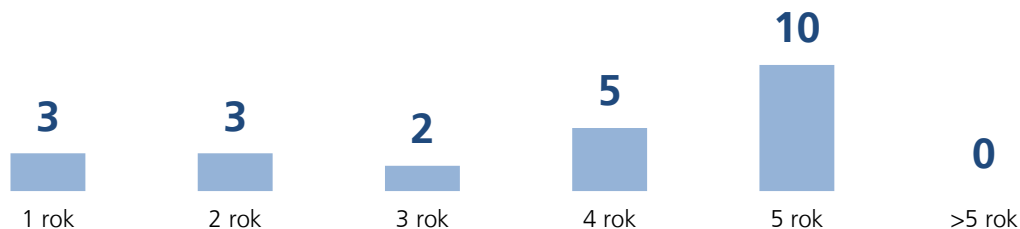
Värdeåret är 1970.

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 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2018	Reparationsmålning yttertak
Golv trapphus	2018	Lagning, polering och impregnering
Fasad	2017	Reparation sprickor, puts, plåt, balkonger, smide, total ommålning
Fönster vindspan	2017	Byte av dåliga fönster i vindsvåningar
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
Takfönster	2019	Byte
Porttelefon	2019	Byte
Lägenhetsdörrar	2019/2020	Byte
Trapphus	2021	Renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

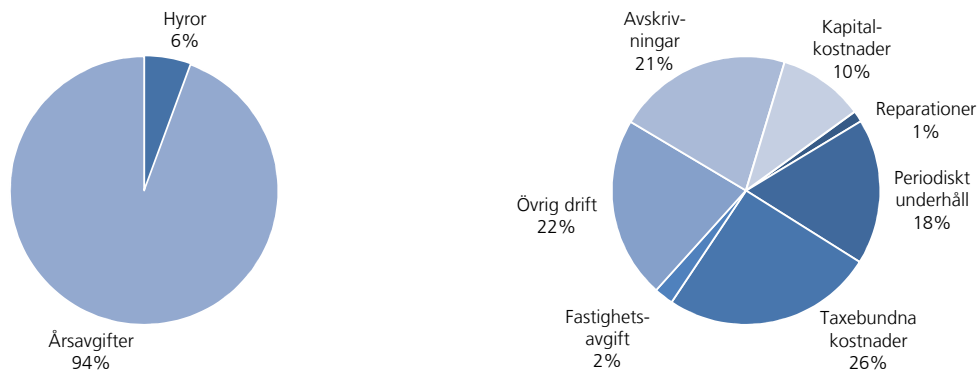
Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	290 730	1 808 228
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 609 074	1 649 185
Finansiella intäkter	28	106
Minskning kortfristiga fordringar	506	163 219
Kapitaltillskott	0	1 302 000
Ökning av långfristiga skulder	0	582 386
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 224
	1 609 608	3 736 120
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	910 603	4 367 184
Finansiella kostnader	138 890	166 945
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	719 488
Minskning av långfristiga skulder	561 181	0
Minskning av kortfristiga skulder	35 319	0
	1 645 993	5 253 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	254 345	290 730
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-36 385	-1 517 497

*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

Underhållsmålning av vissa delar av yttertak. Reparation, slipning och impregnering av klinkerplattor i trapphuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse 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: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	582	645	645
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 545	4 761	4 537	4 353
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	90	85	89	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	64	75	94
Soliditet (%)	21	19	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	278	-3 147	439	405
Nettoomsättning (tkr)	1 607	1 602	1 768	1 781

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	712 738	280 050	-1 500 000	1 932 688
S:a bundet eget kapital	4 352 536	280 050	-1 500 000	5 572 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 371 613	-280 050	-1 647 066	555 503
Årets resultat	278 439	278 439	3 147 066	-3 147 066
S:a ansamlad förlust	-1 093 174	-1 611	1 500 000	-2 591 563
S:a eget kapital	3 259 362	278 439	0	2 980 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	278 439
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 091 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 050
summa balanserat resultat	-1 093 174

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

232 945
-860 229

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	1 607 107	1 601 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 967	47 500
Summa rörelseintäkter		1 609 074	1 649 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-806 832	-4 114 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 285	-197 277
Personalkostnader	Not 6	-52 486	-55 864
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 170	-262 227
Summa rörelsekostnader		-1 191 773	-4 629 412
RÖRELSERESULTAT		417 301	-2 980 227
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 890	-166 945
Summa finansiella poster		-138 862	-166 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		278 439	-3 147 066
ÅRETS RESULTAT		278 439	-3 147 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	15 074 276	15 355 446
Summa materiella anläggningstillgångar	15 074 276	15 355 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 074 276	15 355 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	272 560	309 451
Summa kortfristiga fordringar	272 560	309 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	272 560	309 451
SUMMA TILLGÅNGAR	15 346 836	15 664 897

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 337	117 337
Kapitaltillskott		3 522 461	3 522 461
Fond för yttre underhåll	Not 10	712 738	1 932 688
Summa bundet eget kapital		4 352 536	5 572 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 371 613	555 503
Årets resultat		278 439	-3 147 066
Summa fritt eget kapital		-1 093 174	-2 591 563
SUMMA EGET KAPITAL		3 259 362	2 980 923
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	21 205	582 386
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 800 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		11 821 205	12 382 386
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		38 988	133 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	227 281	168 466
Summa kortfristiga skulder		266 269	301 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 346 836	15 664 897

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	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

	2018	2017
Årsavgifter	1 512 168	1 513 932
Hyror parkering	90 000	90 000
Hysesrabatt	0	-3 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 927	746
Öresutjämning	12	7
	1 607 107	1 601 685

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	47 500
Övriga intäkter	1 967	0
	1 967	47 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 854	37 861
	Fastighetsskötsel beställning	7 997	8 413
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 259	0
	Städning entreprenad	28 416	28 020
	Hissbesiktning	0	4 247
	Gemensamma utrymmen	1 830	634
	Garage	0	40 639
	Gård	610	687
	Serviceavtal	29 944	29 039
	Förbrukningsmateriel	3 948	3 624
		125 857	153 164
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 662	0
	Tvättstuga	2 612	3 380
	Entré/trapphus	2 537	1 791
	Lås	2 171	0
	VVS	0	11 988
	Ventilation	0	1 334
	Elinstallationer	0	3 523
	Fönster	0	2 720
	Skador/klotter/skadegörelse	953	0
		16 935	24 736
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	36 175	0
	Entré/trapphus	60 250	0
	Värmeanläggning	73 020	73 020
	Tak	63 500	0
	Fasad	0	3 444 526
		232 945	3 517 546
	Taxebundna kostnader		
	El	30 478	33 177
	Värme	233 193	220 919
	Vatten	39 206	39 906
	Sophämtning/renhållning	36 455	35 705
		339 332	329 707
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 698	38 762
	Kabel-TV	20 315	19 884
		61 013	58 646
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 751	30 245
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	806 832	4 114 043

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	1 532
	Föreningskostnader	8 413	5 020
	Fritids- och trivselkostnader	620	398
	Förvaltningsarvode	35 510	34 222
	Administration	2 006	2 561
	Konsultarvode	0	149 194
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		51 285	197 277
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	47 000
	Sociala kostnader	10 486	8 864
		52 486	55 864
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	100 000	100 000
	Förbättringar	181 170	162 227
		281 170	262 227
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 894 814	18 175 326
	Nyanskaffningar	0	719 488
	Utgående anskaffningsvärde	18 894 814	18 894 814
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 539 368	-3 277 140
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 170	-262 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 820 537	-3 539 368
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 074 276	15 355 446
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	624 589	624 589
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		65 000 000	65 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
		65 000 000	65 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	17 319	17 319
	Skattefordran	896	1 402
	Klientmedel hos SBC	254 345	290 730
		272 560	309 451

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 932 688	1 652 638
	Reservering enligt stadgar	280 050	280 050
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 500 000	0
	Vid årets slut	712 738	1 932 688

Not 11	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit	1 000 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	21 205	582 386

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	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	0,450 %	4 000 000	4 000 000	2019-03-29
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 269 000	14 269 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	42 000	42 000
	Sociala avgifter	10 500	10 500
	Ränta	50	0
	Avgifter och hyror	118 069	115 966
	Fastighetsförbättringar, Hagwalls	8 662	0
	Entré/trapphus, Hagwalls	48 000	0
		227 281	168 466

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Styrelsens underskrifter

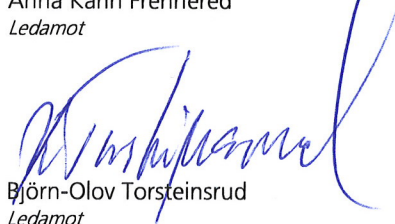
GÖTEBORG den 25 / 4 2019



Anna Karin Frennered
Ledamot

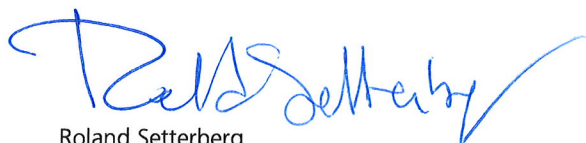


Nils Jörgen Svenning Svenningsson
Ledamot



Björn-Olov Torsteinsrud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2019



Roland Setterberg
Intern revisor

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 25 för år 2018.

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 revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag följer etiska 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 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.

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 2018.

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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 april 2019



Roland Setterberg
Intern Revisor