

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Berzeliigatan 26



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 2016 och 2036.
- 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 att läsa om 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 2013-06-14 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Greger Stadenfeldt	Ordförande
Ronney Bertilsson	Ledamot
Lars Ericson	Ledamot
Heléne Malm	Ledamot
Åke Eisner	Revisor
Roger Pettersson	Revisorsuppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ronney Bertilsson, Åke Eisner, Lars Ericson, Heléne Malm, Roger Pettersson och Greger Stadenfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Åke Eisner	Ordinarie Intern
Roger Pettersson	Suppleant Intern

### Valberedning

Monica Hernquist  
Annica Pettersson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 25:10	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

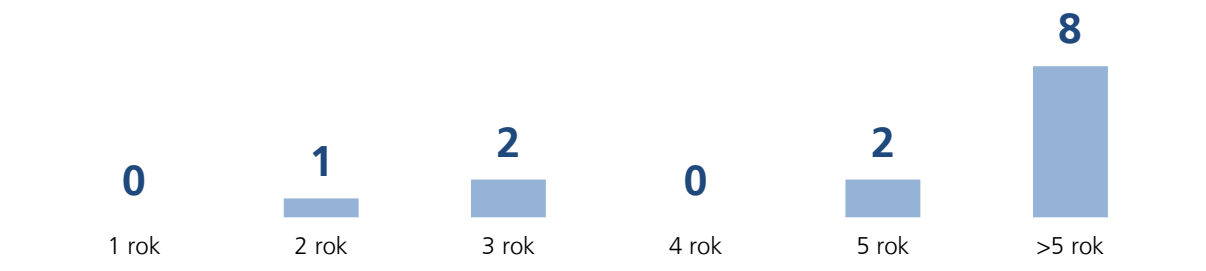
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 435 m<sup>2</sup>, varav 2 078 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 357 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2019-09-30
Fotvård,skönhetsvård	63 m <sup>2</sup>	2020-09-30

Ytorna i tabellen ovan, totalt 373 m<sup>2</sup>, är korrigerade efter en nyligen omgjord mätning. Total yta enligt gällande taxering är 357 m<sup>2</sup>.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av värmesystem och varmvattencirkulation	2016	
Spolning av avloppssystem	2016	
Upprättande av fastighetsritningar och projektering för inreglering av värmesystem	2015 - 2016	
Gård o framsidan belagd med gatsten	2011	
Nytt avlopp o dagvatten i mark	2011	
Ny gårdsport	2011	
Justering av bostadsdörrar	2011	
OVK	2011 - 2012	
Fasadrenovering	2010 - 2011	
Balkongrenovering	2010	
Grundförstärkning	2008 - 2009	
Målning av plåttak	2006	
Porttelefon	2005	
Renovering av entré och trapphus	2004 - 2005	Översyn el, målning mm
Renovering av hiss	2004	
Renovering av skorstenspipor	1998	Alla skorstenspipor i bruk renoverades
Nya radiatorer	1997	
Ombyggnad vind	1989	Två nya lägenheter
Gårdshus med soprum	1987	
Nya fönster	1980 - 1982	
Rörstambyte	1979 - 1980	
Elstambyte	1979 - 1980	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Översyn ventilation	2016-2017	
Översyn av rökgaskanaler	2016-2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband, idag upp till 100 Mbit/s
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötare	AK Fastighetsskötsel

### Föreningens ekonomi

Tillgängliga bankmedel var vid årets utgång 888 tkr och kreditlöfte finns från Handelsbanken om eventuella tilläggskrediter.

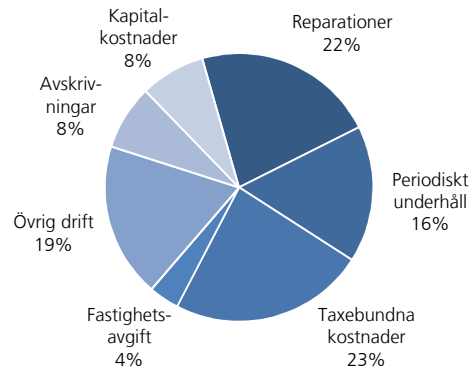
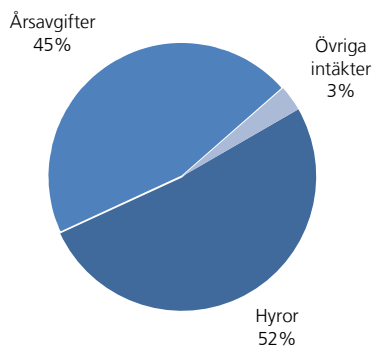
För närvarande och för det kommande året, bedömer styrelsen att avgiften inte behöver höjas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>777 871</b>	<b>989 082</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 816 165	1 955 806
Finansiella intäkter	33	217
Minskning kortfristiga fordringar	57 647	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 615	0
	<b>1 894 460</b>	<b>1 956 023</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 631 414	1 493 409
Finansiella kostnader	150 620	218 710
Ökning av kortfristiga fordringar	0	62 471
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	92 644
	<b>1 782 034</b>	<b>2 167 234</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>890 298</b>	<b>777 871</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>112 427</b>	<b>-211 211</b>

\*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 1 268 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

Utöver löpande underhållsarbeten har värmesystemet in reglerats samt varmvattencirkulationen iståndsatts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	397	397	397	442
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 617	2 590	2 593	2 594
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 620	4 620	4 764	4 909
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	10	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	125	124	149
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	17	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	62	90	116	133
Soliditet (%)	40	40	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	92	208	-181
Nettoomsättning (tkr)	1 797	1 794	1 783	1 894

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 078 m<sup>2</sup> bostäder och 357 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 111 878	0	0	3 111 878
Upplåtelseavgifter	4 918 323	0	0	4 918 323
Fond för yttre underhåll	952 791	385 000	0	567 791
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 982 992</b>	<b>385 000</b>	<b>0</b>	<b>8 597 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 277 165	-385 000	92 204	-1 984 369
Årets resultat	-117 536	-117 536	-92 204	92 204
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 394 701</b>	<b>-502 536</b>	<b>0</b>	<b>-1 892 165</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 588 291</b>	<b>-117 536</b>	<b>0</b>	<b>6 705 827</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 536
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 892 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 394 701</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

318 990

**-2 075 711**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 796 972	1 794 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 193	161 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 816 165</b>	<b>1 955 806</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 439 946	-961 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 468	-531 828
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-151 700	-151 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 783 114</b>	<b>-1 645 109</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>33 051</b>	<b>310 697</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 620	-218 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 587</b>	<b>-218 493</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-117 536</b>	<b>92 204</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-117 536</b>	<b>92 204</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	15 610 750	15 762 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 610 750</b>	<b>15 762 450</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 610 750</b>	<b>15 762 450</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	934 457	881 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>934 457</b>	<b>881 877</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 200	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 200</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>936 657</b>	<b>881 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 547 406</b>	<b>16 644 327</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 030 201	8 030 201
Fond för yttre underhåll	Not 9	952 791	567 791
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 982 992</b>	<b>8 597 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 277 165	-1 984 369
Årets resultat		-117 536	92 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 394 701</b>	<b>-1 892 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 588 291</b>	<b>6 705 827</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	9 600 000	9 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 600 000</b>	<b>9 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		52 686	49 750
Skatteskulder		9 125	6 843
Övriga skulder		66 634	51 689
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	230 670	230 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>359 115</b>	<b>338 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 547 406</b>	<b>16 644 327</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag(K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	825 402	825 402
Hyror lokaler momspliktiga	779 187	778 553
Hyror lokaler	155 247	146 247
Vattenintäkter	17 301	19 504
Värmeintäkter	19 135	24 356
Parkering	700	0
	<b>1 796 972</b>	<b>1 794 062</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	19 193	40 807
Försäkringsersättning	0	120 437
Övriga intäkter	0	500
	<b>19 193</b>	<b>161 744</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 663	55 636
	Fastighetsskötsel beställning	1 899	11 976
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	802	0
	Snöröjning/sandning	10 737	3 427
	Städning entreprenad	0	3 058
	Städning enligt beställning	6 598	0
	Hissbesiktning	1 032	1 001
	Gemensamma utrymmen	12 316	23 582
	Gård	3 962	0
	Serviceavtal	4 041	8 999
	Förbrukningsmateriel	0	1 705
	Brandskydd	0	2 218
	Fordon	305	0
		<b>105 355</b>	<b>111 602</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	274 610	25 217
	Lokaler	0	27 627
	Gemensamma utrymmen	0	2 717
	Sophantering/återvinning	0	1 215
	Entré/trapphus	0	7 054
	Lås	3 521	263
	VVS	85 028	116 297
	Ventilation	0	6 575
	Elinstallationer	28 278	3 053
	Hiss	4 509	27 702
	Tak	0	9 131
	Fönster	5 201	0
	Vattenskada	24 210	75 008
		<b>425 357</b>	<b>301 859</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	88 523	0
	Gemensamma utrymmen	56 464	0
	Entré/trapphus	28 293	0
	VVS	145 710	0
		<b>318 990</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 841	20 868
	Värme	338 108	303 284
	Vatten	57 124	53 532
	Sophämtning/renhållning	36 112	40 278
		<b>456 185</b>	<b>417 962</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 599	38 172
	Kabel-TV	9 445	9 374
	Bredband	17 421	17 364
		<b>62 465</b>	<b>64 910</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 594</b>	<b>65 249</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 439 946</b>	<b>961 582</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	0	300
	Juridiska Åtgärder	0	4 688
	Föreningskostnader	3 500	5 817
	Styrelseomkostnader	10 300	13 538
	Fritids- och trivselkostnader	8 717	0
	Förvaltningsarvode	31 008	29 740
	Förvaltningsarvoden övriga	350	0
	Administration	3 209	2 079
	Konsultarvode	130 394	471 676
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 990
		<b>191 468</b>	<b>531 828</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	63 783	63 783
	Förbättringar	87 917	87 917
		<b>151 700</b>	<b>151 700</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 903 563	17 903 563
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 903 563</b>	<b>17 903 563</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 141 113	-1 989 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 700	-151 700
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 292 813</b>	<b>-2 141 113</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 610 750</b>	<b>15 762 450</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 733 563	2 733 563
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 870 000	23 906 000
	Taxeringsvärde mark	34 241 000	20 003 000
		<b>60 111 000</b>	<b>43 909 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 600 000	39 000 000
	Lokaler	5 511 000	4 909 000
		<b>60 111 000</b>	<b>43 909 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	0	99 225
	Skattekonto	814	4 781
	Klientmedel hos SBC	888 098	777 871
	Fordringar	45 545	0
		<b>934 457</b>	<b>881 877</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	567 791	300 000
	Reservering enligt stadgar	385 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-32 209
	<b>Vid årets slut</b>	<b>952 791</b>	<b>567 791</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,300 %	2 700 000	2 700 000	2018-03-01
	Handelsbanken	0,950 %	3 300 000	3 300 000	2017-03-01
	Handelsbanken	0,950 %	3 600 000	3 600 000	2017-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 600 000</b>	<b>9 600 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>9 600 000</b>	<b>9 600 000</b>	

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

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 941 000	11 941 000

<b>Not 12</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Några väsentliga händelser har ännu inte skett under 2017.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	2 780	658
	Värme	46 283	40 900
	Vatten	14 260	13 869
	Sophämtning	6 448	7 515
	Ränta	5 865	12 104
	Konsultarvode	6 605	15 640
	VVS	0	8 030
	Avgifter & Hyror	148 429	131 502
		230 670	230 218

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 7, 2 2017



Greger Stadenfeldt  
Ordförande

Ronney Bertilsson  
Ledamot

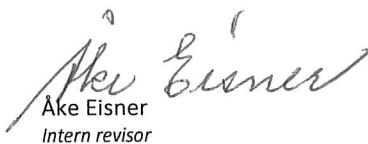


Lars Ericson  
Ledamot



Heléne Malm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7, 2 2017



Åke Eisner  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berzeliigatan 26 för år 2016.

### 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 Berzeliigatan 26:s finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 februari 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## 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 Berzeliigatan 26 för år 2016.

### 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.

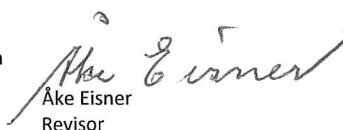
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 2017-02-07

  
Åke Eisner  
Revisor