

Årsredovisning för  
**Brf Berzeliigatan 12**  
769611-2304

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Berzeliigatan 12, 769611-2304 får härmed avge årsredovisning för 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

#### Styrelsesammansättning

##### Ordförande

Sofia Sandström

##### Ordinarie ledamöter

Sie von Gregerfelt-Kronberg

Carl Remmer

Ola Billermark

Jonas Ekselius

##### Suppleanter

Per Nestor

Susanne Augustsson

Åsa Carlsson

#### Föreningsrevisor

Carl-Johan Sandberg, Sandbergs redovisning & revision AB

#### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Förvaltning

Föreningen har biträttats i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

#### Sammanträden

Under bokföringsåret har 12 stycken sammanträden hållits inklusive ett konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 27 maj 2019.

#### Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar.

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ankan 6

Adress: Gråbrödragatan 12

Byggår: 1939, 2005 Helrenovering och tillbyggnad under 2005

Taxeringsvärde: 36 068 000 varav byggnadsvärde 22 868 000 kronor

Total boyta: 1 562 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 644 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 67kvm

#### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 7 stycken

2 rum och kök: 12 stycken

3 rum och kök: 5 stycken

4 rum och kök: 4 stycken

Dessutom finns en lokal och en p-plats

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under räkenskapsåret. Underhåll av fastigheten sker kontinuerligt då behov uppstår.

Under året har en underhållsplan med flerårigt perspektiv och en energideklaration tagits fram, båda av extern part. Arbetet med enklare reparationsåtgärder som uppgetts i underhållsplanen har genomförts och anbud tagits in för kommande balkongreparationer.

Föreningens lokal och parkeringsplats har sedan juli 2019 varit uthyrd och uthyrningen pågår tillsvidare. Under september 2019 flyttades ett av föreningens tre lån till Danske Bank till följd av ett bättre ränteebudande vid omförhandling av lånet.

Under 2019 gör föreningen ett positivt resultat. Med anledning av ovanstående anser styrelsen att det i nuläget inte är motiverat med någon höjning av årsavgiften.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 498 360	1 535 251	1 465 681	1 556 637
Resultat efter finansiella poster	222 243	203 009	44 296	79 797
Soliditet, %	46,7	45,9	45,3	44,9
Balansomslutning	36 677 230	36 826 147	36 851 011	37 070 189
Årsavgift per kvm	893	893	893	893
Lån per kvm	12 356	12 561	12 734	12 862
Elkostnad per kvm	62	57	60	58
Värmekostnad per kvm	105	110	119	132
Vattenkostnad per kvm	23	23	26	27

JR, KTR  
OAB SS

### Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	16 042 001	640 948	13 926	203 009
Resultat disp enligt stämmobeslut			203 009	-203 009
Fonddispoenl årsstämmobeslut		76 000	-76 000	
Årets resultat				222 243
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 042 001</b>	<b>716 948</b>	<b>140 935</b>	<b>222 243</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	140 935
Årets resultat	222 243
Totalt	363 178
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	108 204
Balanseras i ny räkning	254 974
Summa	363 178

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

JE. RW OR 35

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 498 360	1 517 510
Övriga rörelseintäkter		17 741	17 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 516 101</b>	<b>1 535 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-549 373	-515 214
Övriga externa kostnader	3	-117 978	-119 992
Avskrivningar		-232 872	-232 865
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-900 223</b>	<b>-868 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>615 878</b>	<b>667 179</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-240	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 395	-464 170
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 635</b>	<b>-464 170</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 243</b>	<b>203 009</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>222 243</b>	<b>203 009</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>222 243</b>	<b>203 009</b>

LL Rm OR SS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	35 710 504	35 943 376
Summa materiella anläggningstillgångar		35 710 504	35 943 376
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		35 710 504	35 943 376
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		51 390	17 250
Övriga fordringar		29 919	42 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 337	39 021
Summa kortfristiga fordringar		121 646	98 311
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		845 080	784 460
Summa kassa och bank		845 080	784 460
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		966 726	882 771
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		36 677 230	36 826 147

*Handwritten signature and date:*  
Rw 07/2 2020

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 042 001	16 042 001
Summa bundet eget kapital		16 042 001	16 042 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond fastigh underh		716 948	640 948
Balanserat resultat		140 935	13 926
Årets resultat		222 243	203 009
Summa fritt eget kapital		1 080 126	857 883
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 122 127</b>	<b>16 899 884</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	18 931 028	19 420 676
Summa långfristiga skulder		18 931 028	19 420 676
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	369 824	200 000
Leverantörsskulder		67 910	108 237
Skatteskulder		1 931	12 312
Övriga skulder		3 396	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	181 014	185 038
Summa kortfristiga skulder		624 075	505 587
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 677 230</b>	<b>36 826 147</b>

Handwritten signature and initials: *AK Ru OR 35*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

JK. F. Rm D&L SS



## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter lokal	69 480	72 000
Hysesintäkter p-plats	2 400	7 080
Årsavgifter bostäder	1 394 352	1 394 352
El	31 188	42 278
Påminnelseavgifter	1 800	1 800
Avräkning el	-860	-
Avfallsintäkt	17 115	17 741
Öresutjämning	1	-
Vidarefakturering	625	-
<b>Summa</b>	<b>1 516 101</b>	<b>1 535 251</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	30 372	28 891
Städning	26 779	26 141
Hiss service	12 571	9 990
Reparation & Underhåll	10 810	32 069
El	96 213	88 889
Värme	163 568	172 345
Vatten	36 218	36 530
Sophantering	49 181	40 796
Övriga driftskostnader	6 353	-
Försäkringspremie	23 765	22 020
Kabel-TV	11 458	14 931
Fastighetsskatt	42 210	42 612
Övriga kostnader	39 875	-
<b>Summa</b>	<b>549 373</b>	<b>515 214</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Telefon	2 429	4 724
Datakommunikation	54 663	50 862
Revisionsarvode	13 316	17 177
Förvaltningsarvode	34 936	32 794
Övr förvaltningskostnader	3 198	12 198
Bankkostnader	2 701	2 239
Föreningsavgifter, avdragsgilla	6 735	-
<b>SUMMA</b>	<b>117 978</b>	<b>119 994</b>

*J.P. # Rm ark 35*

#### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 051 328	38 051 328
	<u>38 051 328</u>	<u>38 051 328</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 107 952	-1 875 087
-Årets avskrivning enligt plan	-232 872	-232 865
	<u>-2 340 824</u>	<u>-2 107 952</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 710 504</b>	<b>35 943 376</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 935032	2022-10-30	1,86%	6 842 852	6 912 676
Stadshypotek 830452	2020-10-30	2,20%	6 150 000	6 350 000
Danske Bank 1235-04-04749, nytt lån som ersatt 788432		0,97%	6 308 000	
Stadshypotek 788432		3,04%		6 358 000
			<u>19 300 852</u>	<u>19 620 676</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-369 824	-200 000
			<u>-369 824</u>	<u>-200 000</u>

#### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	43 933	60 282
Förutbetalda avgifter	83 012	68 856
Upplupna kostnader	40 070	40 901
Beräknat arvode revision	14 000	15 000
	<u>181 015</u>	<u>185 039</u>

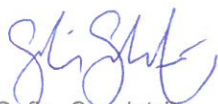
St. P. R. M. OK SS

## Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

## Underskrifter

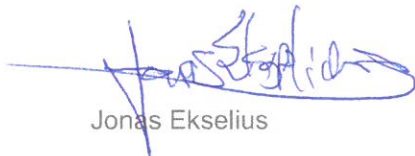
Linköping 2020-06-01



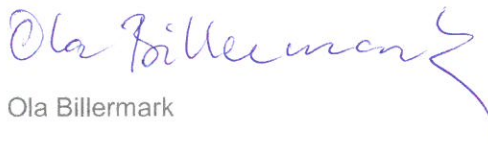
Sofia Sandström  
Styrelseordförande



Carl Remmer  
Per Nestor Suppleant Per pga avfyllnad ledamot



Jonas Ekselius



Ola Billermark



Sie von Gregerfelt-Kronberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-06-01



Carl-Johan Sandberg, Sandbergs redovisning & revision AB  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Berzeliigatan 12

Org.nr 769611-2304

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Berzeliigatan 12 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 misstag.

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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet

om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Brf Berzeliigatan 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 betryggande 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

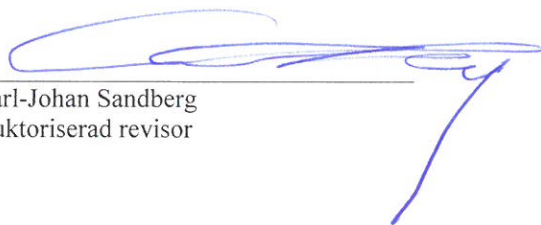
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping 116 2020

  
Carl-Johan Sandberg  
Auktoriserad revisor