

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

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 2014 och 2043.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karl XII. Föreningens andel är 16,8 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar innergård, tvättstuga, vissa källarförråd, soprum, bredband och TV.

##### Styrelsen

Björn Holmqvist	Ledamot	
Jenny Jansson	Ledamot	
Carina Olofsson	Ledamot	lämnade uppdrag höst 2016
Ann Smith	Ledamot	
Jan Hedström	Suppleant	
Anders Holm	Suppleant	
Jon Magnusson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG
Pernilla Persson	Suppleant Intern	

## Valberedning

Per Eldh

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 4:8	2003	Göteborg
Kommendantsängen 4:9	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 907 m<sup>2</sup>, varav 3 641 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 266 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ALL Landelius Koncept AB	24 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Novactive KB	33 m <sup>2</sup>	2018-02-28
Nasim Armandi	33 m <sup>2</sup>	2017-10-31
Studio Otium Hair AB	59 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Linnégatans Trafikskola	40 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss	2016	Hissen Nordenskiöldsgatan 7a
Värmesystem	2015 - 2016	Nya ventiler, termostater och pumpar.
Fasad och takrenovering,	2015 - 2016	Fasaden Nordenskiöldsgatan 7a plus gaveln mot Sveagatan har renoverats plus att fönster har målats och renoverats. Takplåt har bytts i sin helhet mot Nordenskiöldsgatan
Renovering och målning takplåt	2014	Renovering takplåt 4:8 och 4:9. Kostnad 200 tkr.
Förstärkning garagegolv	2014	två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr.
Ny brandvägg	2013	Ny murad brandvägg mellan Nordenskiöldsgatan 7 a och 7b. Kostnad 2,3 mnkr.
Fasadrenovering	2013	Nordenskiöldsgatan 7b, hus 4:9. Omfogning tegel, målning fönster, renovering balkonger gatufasad. Kostnad 0,8 mnkr.
Eldragning och lampor	2013	Ny el i källaren Sveagatan 23b. Kostnad 0,1 mnkr.
Dränering innergård	2013	Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 mnkr.
Avloppsrör	2012 - 2013	Samtliga avloppsrör i källaren är utbytta i hus 4:8. Kostnad 1,3 mnkr.
Ny källardel	2012 - 2013	Ordning ställande av ny källardel på Sveagatan 23b. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr
Ventilation i källaren	2012 - 2013	Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr.
Besiktning av tak och altaner	2012	Både 4:8 och 4:9
Inmätning och justering av värmesystemen	2012	4:8 och 4:9
Renovering av 4 st hyreslägenheter	2012	Samtliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
Renovering av toalett	2012	Toalett i källaren på Sveagatan 23 B
Grundförstärkning	2012 - 2013	Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23 a och b. Hus 4:8. Kostnad 11 mnkr.
Balkongundersökning	2012	Inget behov av åtgärd
Byte av 7 st källarfönster	2012	4:8 och 4:9
Målning trapphus	2010	Alla trapphus i 4:8 och 4:9
Åtgärd på hussvamp i tak	2007	
Fönsterrenovering	2004 - 2007	4:8 och 4:9

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2017	Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
Gatufasad plus tak	2017	Målning fönster/omfogning tegel Sveagatan 23a/b. Kostnad ca 6,000 tkr.
Renovering av hiss	2018	Kostnad 360 tkr
OVK	2018	Kostnad cirka 22 tkr
Renovering av hiss	2020	Kostnad 360 tkr
Energideklaration OVK	2021	Kostnad 29 tkr
Renovering av hiss	2021	Kostnad 360 tkr

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Hissavtal	Kone Hissar AB
Städavtal	Esplanad Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kontroll av brandsläckare i trapphusen	Presto

### **Föreningens ekonomi**

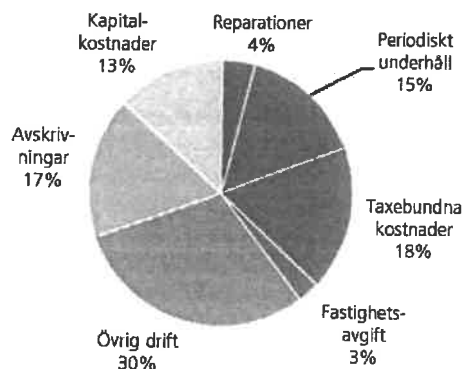
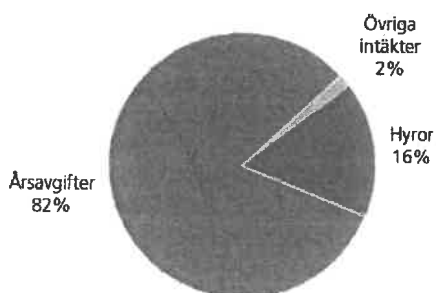
Föreningens ekonomi är stabil och generera ett likviditetsöverskott om cirka 158 000 kr. I balansräkningen finns skulder till kreditinstitut på cirka 35 miljoner kronor. I samband med renoveringen av fasaden mot Sveagatan kommer vi att ytterligare behöva låna pengar för att täcka utgifterna. Trots detta förväntar styrelsen inte att avgifter skall behöva höjas.

Till hösten förfaller fem lån om totalt 20 miljoner kronor. Dessa ligger idag med en ränta på under 2 %. Det är styrelsens tro att denna räntenivå inte kommer att öka inför den dagen föreningen binder nya lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 819 703</b>	<b>1 012 591</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 420 794	3 405 201
Finansiella intäkter	510	527
Minskning kortfristiga fordringar	92 330	0
Medlemsinsatser	4 125 000	0
Kapitaltillskott	1 261 246	2 268 570
Ökning av långfristiga skulder	0	790 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	289 893
	<b>8 899 880</b>	<b>6 754 691</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 837 918	5 215 124
Finansiella kostnader	543 806	727 449
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 802 759	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 006
Minskning av långfristiga skulder	1 209 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	347 050	0
	<b>8 741 033</b>	<b>5 947 579</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 978 550</b>	<b>1 819 703</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>158 847</b>	<b>807 112</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.

*ota*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under innevarande räkenskapsår har 30 balkonger uppförts mot gården under våren 2016.

En hyresrätt omvandlades till bostadsrätt och såldes januari 2016. Föreningar har efter detta två hyresrätter.

Under 2016 överläts 5 bostadsrätter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	777	789	772	724
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 716	1 524	1 462	1 308
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 629	10 276	10 051	10 109
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	37	23	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	99	102	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	42	36	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	139	186	217	250
Soliditet (%)	58	55	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-662	-3 175	-313	-1 978
Nettoomsättning (tkr)	3 365	3 399	3 294	3 017

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 641 m<sup>2</sup> bostäder och 266 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	45 612 907	2 118 201	0	43 494 706
Upplåtelseavgifter	6 230 883	2 006 799	0	4 224 084
Kapitaltillskott	3 529 816	1 261 246	0	2 268 570
Fond för yttre underhåll	317 701	299 607	-400 000	418 094
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 691 307</b>	<b>5 685 853</b>	<b>-400 000</b>	<b>50 405 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 819 003	-299 607	-2 775 081	-2 744 315
Årets resultat	-662 035	-662 034	3 175 081	-3 175 081
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 481 038</b>	<b>-961 641</b>	<b>400 000</b>	<b>-5 919 396</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>49 210 269</b>	<b>4 724 212</b>	<b>0</b>	<b>44 486 058</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

årets resultat	-662 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 519 396
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 607
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 481 038</b>

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

300 000
<b>-6 181 038</b>

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	3 364 794	3 399 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 000	6 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 420 794</b>	<b>3 405 201</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 323 757	-4 724 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 826	-403 351
Personalkostnader	Not 6	-114 335	-87 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-701 615	-638 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 539 533</b>	<b>-5 853 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-118 739</b>	<b>-2 448 159</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		510	527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 806	-727 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-543 296</b>	<b>-726 922</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-662 035</b>	<b>-3 175 081</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-662 035</b>	<b>-3 175 081</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>82 565 597</b>	<b>79 464 453</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>82 565 597</b>	<b>79 464 453</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10	1 929
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	252 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>986 746</b>	<b>355 903</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 037 173	1 601 499
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 037 173</b>	<b>1 601 499</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 023 920</b>	<b>1 957 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 589 517</b>	<b>81 421 855</b>

00

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 843 790	47 718 790
Kapitaltillskott		3 529 816	2 268 570
Fond för yttre underhåll	Not 11	317 701	418 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 691 307</b>	<b>50 405 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 819 003	-2 744 315
Årets resultat		-662 035	-3 175 081
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 481 038</b>	<b>-5 919 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 210 269</b>	<b>44 486 058</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 600 070	35 809 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 600 070</b>	<b>35 809 570</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	209 500	209 500
Leverantörsskulder		84 484	523 008
Övriga skulder		113 004	36 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	372 189	357 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>779 177</b>	<b>1 126 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 589 517</b>	<b>81 421 855</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
Fastighetsförbättring, källare	10, 30 år	10, 30 år
Fastighetsreovering, grundförstärkning	80 år	80 år
Balkonger	30 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 808 266	2 764 725
Hyror bostäder	86 921	158 363
Hyror lokaler momspliktiga	379 758	347 500
Hyror garage	70 400	79 200
Hyror förråd	19 400	29 700
Hyresrabatt	-15 100	0
Värmeintäkter	2 517	4 732
Avgift andrahandsuthyrning	12 594	14 832
Öresutjämning	39	38
	<b>3 364 794</b>	<b>3 399 089</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	56 000	6 112
	<b>56 000</b>	<b>6 112</b>

**Not 4 DRIFTKOSTNADER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	83 583	0
Fastighetsskötsel beställning	27 428	9 426
Fastighetsskötsel gård beställning	3 188	0
Städning entreprenad	56 079	66 466
Städning enligt beställning	624	38 239
Hissbesiktning	9 049	5 700
Myndighetstillsyn	0	6 230
Gård	118	0
Serviceavtal	79 337	77 241
Förbrukningsmateriel	2 221	15 776
Störningsjour och larm	2 277	1 282
Brandskydd	2 797	2 618
	<b>266 702</b>	<b>222 977</b>
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	20 779	28 771
Lokaler	0	4 704
Källare	0	448
Lås	0	2 200
VVS	5 364	9 764
Värmeanläggning/undercentral	0	250
Elinstallationer	1 949	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 734
Hiss	33 173	41 359
Tak	26 102	0
Fasad	7 574	0
Fönster	0	893
Skador/klotter/skadegörelse	69 585	0
	<b>164 526</b>	<b>100 124</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	47 826	0
Värmeanläggning	0	407 652
Hiss	335 000	0
Tak	113 231	1 113 750
Fasad	124 896	1 685 475
Balkonger/altaner	0	24 980
	<b>620 954</b>	<b>3 231 857</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	53 622	144 008
Värme	485 471	384 959
Vatten	169 482	164 654
Sophämtning/renhållning	8 601	8 537
	<b>717 176</b>	<b>702 157</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	62 631	53 344
Samfällighetsavgift	380 658	310 264
	<b>443 289</b>	<b>363 608</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 110</b>	<b>103 525</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 323 757</b>	<b>4 724 249</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	3 063	4 497
	Medlemsinformation	3 577	4 308
	Tele- och datakommunikation	4 128	4 916
	Juridiska Åtgärder	23 204	80 950
	Hysesförluster	0	3
	Befarade förluster	0	2 568
	Revisionsarvode extern revisor	12 424	32 670
	Föreningskostnader	10 922	7 554
	Styrelseomkostnader	1 675	2 024
	Förvaltningsarvode	87 303	210 795
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 651
	Administration	13 356	5 928
	Korttidsinventarier	728	0
	Konsultarvode	239 446	39 087
	Övriga driftskostnader	0	4 400
		<b>399 826</b>	<b>403 351</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	87 000	66 600
	Sociala kostnader	27 335	20 925
		<b>114 335</b>	<b>87 525</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	298 687	235 308
		<b>701 615</b>	<b>638 235</b>

*ott*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	82 421 729	82 421 729
	Nyanskaffningar	3 802 759	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>86 224 488</b>	<b>82 421 729</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 957 276	-2 319 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-701 615	-638 235
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 658 891</b>	<b>-2 957 276</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>82 565 597</b>	<b>79 464 453</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 305 000	34 827 000
	Taxeringsvärde mark	58 564 000	33 446 000
		<b>99 869 000</b>	<b>68 273 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	66 000 000
	Lokaler	2 869 000	2 273 000
		<b>99 869 000</b>	<b>68 273 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	18 739	18 530
	Skattefordran	144	7 729
	Momsavräkning	0	8 127
	Klientmedel hos SBC	941 376	218 203
		<b>960 259</b>	<b>252 589</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	10 736	8 948
	Samfällighet Karl XII Samfällighetsavgift	0	77 567
	Samfällighet Karl XII Kabel TV	0	0
	Samfällighet Karl XII Gemensamma utrymmen	0	0
	Samfällighet Karl XII Tvättstuga	0	0
	Serviceavtal	15 741	14 870
		<b>26 477</b>	<b>101 385</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	418 094	213 275
	Reservering enligt stadgar	299 607	204 819
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-400 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>317 701</b>	<b>418 094</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<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>
	SEB	1,810. %	2 826 250	2 885 750	2017-09-28
	SEB	1,810 %	3 000 000	3 000 000	2017-09-28
	SEB	1,810 %	3 933 320	3 933 320	2017-09-28
	SEB	1,810 %	3 000 000	3 000 000	2017-09-28
	SEB	1,790 %	7 500 000	7 500 000	2021-01-28
	SEB	0,690 %	7 050 000	7 200 000	2017-12-28
	SEB	1,800 %	7 500 000	7 500 000	2019-12-28
	SEB	0,000 %	0	1 000 000	2016-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 809 570</b>	<b>36 019 070</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-209 500	-209 500	
			<b>34 600 070</b>	<b>35 809 570</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 762 070 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 125 000	36 125 000

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har accepterat en offert på Tobiassons Bygg för fasadrenovering enligt underhållsplan. Arbete kommer att påbörjas under hösten 2017.


*Utd*

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	5 613
	El	5 159	11 584
	Värme	54 472	55 097
	Extern revisor	20 500	28 000
	Ränta	29 626	24 045
	Förutbetalda avgifter och hyror	262 432	232 804
		<b>372 189</b>	<b>357 144</b>

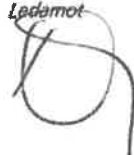
## Styrelsens underskrifter

Göteborg den 22 / 5 2017

  
Björn Holmqvist  
Ledamot

  
Jenny Jansson  
Ledamot

Ann Smith  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2017  
KPMG AB

  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan, org. nr 769608-2655

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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 tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget 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.

Vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi 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.

Göteborg 2017-05-22

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor