

Årsredovisning 2014

Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

TOMT N: 8 I 4:DE KV. KARL XII. KOMMENDANTSÄNGEN. GÖTEBORG. RITNING TILL NYBYGGNAD.



Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Fotot på framsidan är hämtat från Stadshem mäklari.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2002-04-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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

Styrelsen

Birgitta Ann Reit	Ordförande	Ordförande tom 141201, ledamot till 141216
Einar Bernhard Christensen	Ledamot	
Björn Gottfrid Holmqvist	Ledamot	
Ann Birgitta Smith	Ledamot	Ordförande från 141201
Jörgen Thiel	Ledamot	
Anna Monika Ericson	Suppleant	
Jenny Christina Jansson	Suppleant	
Bo Mikael Rydbeck	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisor

Marie-Louise Strand

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Birgitta Edvinsson

Carina Olofsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-09. Stadgeändring samt röstning kring balkongbygge samt borttagande av allmänna balkonger.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-18. Stadgeändring samt röstning kring borttagande av allmänna balkonger.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme..

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 907 m², varav 3 641 m² utgör lägenhetsyta och 266 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ALL Landelius Koncept AB	24 m ²	2017-09-30
Karl-Oskar Design studio	33 m ²	2015-09-30
Nasim Armandi	33 m ²	2017-10-31
Klipa	59 m ²	2017-02-28
Linnégatans Trafikskola	40 m ²	2016-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m ²	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

A Qu

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Underhållsplanen uppdaterades 20140225.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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.
Fasadrenovering	2013	Nordenskiöldsgatan 7b, hus 4:9. Omfogning tegel, målning fönster, renovering balkonger gatufasad. Kostnad 0,8 mnkr.
Ny brandvägg	2013	Ny murad brandvägg mellan Nordenskiöldsgatan 7 a och 7b. Kostnad 2,3 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.
Grundförstärkning	2012 - 2013	Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23 a och b. Hus 4:8. Kostnad 11 mnkr.
Balkongundersökning	2012	Inget behov av åtgärd
Avloppsrör	2012 - 2013	Samtliga avloppsrör i källaren är utbytta i hus 4:8. Kostnad 1,3 mnkr.
Ventilation i källaren	2012 - 2013	Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr.
Ny källardel	2012 - 2013	Ordningsställande av ny källardel på Sveagatan 23b. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr
Renovering av toalett	2012	Toalett i källaren på Sveagatan 23 B
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
Byte av 7 st källarfönster	2012	4:8 och 4:9
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
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
Fasadrenovering	2004	Mot gården (4:8 och 4:9)
Grundförstärkning	2002	Nordenskiöldsgatan 7b (4:9)
Vindsinredning 6 st lägenheter	1991 - 1992	
ROT-renovering	1978	Byte VA, byte elsystem mm. Cirka årtal

2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ventiler och termostater	2015	kostnad ca 300 skall betala sig inom 5 år
OVK	2015	Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
Målning av fönster	2015	35 fönster åt Nordenskiöldsgatan 250 tkr
Gatufasad	2017	Omfogning tegel delåtgärd Nordenskiöldsgatan 7a. Kostnad ca 200 tkr.
OVK	2018	Kostnad cirka 22 tkr
Gatufasad	2018	Målning fönster/omfogning tegel delåtgärd Sveagatan 23a/b. Kostnad ca 400 tkr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Hissavtal	Kone Hissar AB
Städavtal	Home Maid AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kontroll av brandsläckare i trapphusen	Presto

Övrig information

Stadgar ändrade, samt antagna vid extra stämmor 20141209 & 20141218. På grund av lagändring kring uthyrning i andra hand, vilken ger förening möjlighet att ta ut extra avgift, tillpassades stadgarna med denna punkt.

Vidare röstades med mer än 2/3 majoritet för balkongbygge mot gården, varpå tillägg är gjort i stadgar angående balkongfond vid eventuellt bygge av balkonger. Föreningen bygger balkongen, medlem betalar genom insatta genom balkongfond. Underhållet betalas av höjda avgifter för de som har balkong.

Antal överlåtelse under 2014 är 11 stycken.

Föreningens ekonomi

Efter de omfattande arbetena med föreningens fastigheter under 2012-13 har föreningens lån ökat till 35,3 Mkr. För att klara de ökade räntekostnaderna höjdes avgifterna under 2014 med 5 % från den 1 januari och med ytterligare 3 % från den 1 juli.

Från och med 2014 har avskrivningsplanen för byggnader övergått från progressiv till linjär. Byggnaden skrivs av på 100 år från anskaffningsåret 2002 förutom avseende förbättringsarbetena, grundförstärkning mm, under 2012-13. som skrivs av linjärt på mellan 10 och 30 år. Ändringen av avskrivningsprinciper har föranlett att avskrivningar ökat till 0,6 mkr/år. Amortering på lånen görs för närvarande med 200 Tkr/år vilket medför att avskrivningar överstiger amorteringarna med ca 0,4 Mkr/år. Detta netto påverkar ej likviditeten i föreningen.

Önskvärt är att föreningen skall redovisa minst ett nollresultat över tiden. Detta kan vara svårt att uppnå under de närmaste åren, på grund av de höjda avskrivningarna. Föreningen har ett betydande fritt eget kapital. Det viktigaste är dock att stor försiktighet föreligger avseende eventuell nyupplåning och att nuvarande amorteringstakt bibehålls. Enda skälen till eventuell framtida nyupplåning är att investera i förbättringsåtgärder som minskar de löpande kostnaderna i så snabb takt att de ger en kort kalkylmässig återbetalning. Ett annat skäl skulle kunna vara nödvändiga underhållsåtgärder, som till exempel fönstermålning.

I syfte att ha kontroll över framtida räntekostnadsnivån har ett lån, på 7,5 Mkr, med ränte förfall under 2014 bundits på fem år till en ränta på 1,8% per år. Föreningen äger tre hyreslägenheter och en avyttring av dessa skulle bidra med ett likviditetstillskott.

Försäljning av råvind har skett under året, två upplåtelser av yta bostadsrätt som gett 600 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

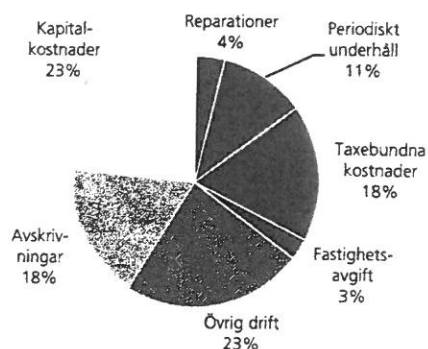
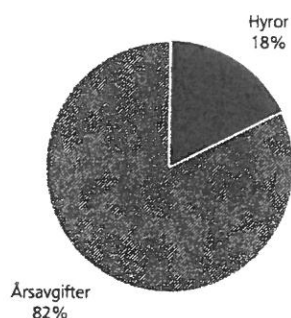
Se A

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 8 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	285 221	3 193 551
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 302 557	3 032 774
Finansiella intäkter	784	15 962
Minskning korta fordringar	9 025	0
Lägenhetsupplåtelser	600 000	0
Ökning av föreningens lån	0	9 933 320
	3 912 365	12 982 056
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 131 422	3 818 949
Finansiella kostnader	847 077	977 373
Investeringar i fastigheten	0	9 758 889
Ökning av korta fordringar	0	3 349
Minskning av föreningens lån	204 750	0
Minskning av korta skulder	1 747	1 331 827
	-3 184 996	15 890 386
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 012 591	285 221
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	727 370	-2 908 330

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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.

zc

A

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Grundförstärkt två av garagegolven för att säkra hållbarhet.

Renoverat och målat tak 4:8& 4:9.

Händelser efter året

Byte av ventiler och termostater, kostnaden beräknas intjänad efter fyra år,

Målning av fönster Nordenskiöldsgatan / Svegatan hörnet Sveaplan.

Bygglovs ansökan inlämnad för byggnation av balkonger mot gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelser under året: 11 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 83 st

Förändring från föregående år: + 1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	772	724	695	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 462	1 308	1 163	1 283
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 051	10 109	7 275	6 419
Elkostnad/m ² totalyta	23	32	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	102	122	123	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	30	35	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	217	250	179	192
Soliditet (%)	56	56	63	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-313	-1 978	-466	295
Nettoomsättning (tkr)	3 294	3 017	3 023	3 010

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 641 m² bostäder och 266 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-313 394
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 021 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 819
summa ansamlad förlust	-2 539 496

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 539 496
----------------------------------	-------------------

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

9 20

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 285 050	3 002 613
Övriga rörelseintäkter	Not 2	17 506	30 161
		3 302 557	3 032 774
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-768 095	-2 088 125
Driftkostnader	Not 4	-955 433	-1 065 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 272	-581 117
Personalkostnader	Not 6	-56 621	-84 434
Avskrivningar	Not 7	-638 236	-230 913
		-2 769 657	-4 049 862
RÖRELSERESULTAT		532 899	-1 017 088
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		784	15 962
Räntekostnader		-847 077	-977 373
		-846 293	-961 411
ÅRETS RESULTAT		-313 394	-1 978 499

24 7

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	80 102 688	80 740 924
	80 102 688	80 740 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 102 688	80 740 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 918	14 506
SBC Klientmedel i SHB	954 634	0
Övriga fordringar	30 303	20 131
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	100 473	107 082
	1 087 328	141 719
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	57 957	20 381
SBC klientmedel i SHB	0	264 841
	57 957	285 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 145 285	426 940
SUMMA TILLGÅNGAR	81 247 973	81 167 864

22 \$

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 718 790	47 118 790
Fond för yttre underhåll	Not 11	213 275	308 456
		47 932 065	47 427 246
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 226 102	-342 784
Årets resultat		-313 394	-1 978 499
		-2 539 496	-2 321 283
SUMMA EGET KAPITAL		45 392 569	45 105 963
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	35 019 070	35 283 320
		35 019 070	35 283 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	209 500	150 000
Leverantörsskulder		218 079	217 011
Övriga kortfristiga skulder		74 563	65 798
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	334 192	345 772
		836 334	778 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 247 973	81 167 864
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	35 500 000	35 500 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

9/1

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen från progressiv 2013 till linjär avskrivning 2014.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	0,3 %
Fastighetsförbättring, källare	10, 30 år	10, 30 år
Fastighetsrenovering, grundförstärkning	80 år	80 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	2 209 221	2 537 312
	Hyror bostäder	156 837	154 370
	Hyror lokaler momspliktiga	128 292	279 264
	Hyror lokaler	0	682
	Hyror garage	74 800	30 985
	Hyror förråd	9 800	0
		3 188 950	3 002 613

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	8 897	14 092
	Öresutjämning	13	47
	Övriga intäkter	18 506	16 022
		27 416	30 161

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 297	17 134
	Städning entreprenad	53 889	73 631
	Städning enligt beställning	0	2 994
	Hissbesiktning	5 455	6 343
	Myndighetstillsyn	0	900
	Gemensamma utrymmen	83 796	73 950
	Serviceavtal	74 391	71 729
	Förbrukningsmateriel	5 946	2 883
	Brandskydd	3 979	2 373
		228 751	251 937
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	4 566	1 675
	Lokaler	0	82 310
	Tvättstuga	78 729	78 731
	Sophantering/återvinning	2 825	0
	Källare	0	2 960
	Entré/trapphus	15 196	11 610
	Lås	4 188	5 665
	VVS	4 954	9 498
	Ventilation	2 350	40 918
	Hiss	10 051	17 019
	Tak	2 424	0
	Fönster	590	7 425
	Skador/klotter/skadegörelse	2 468	641
	Vattenskada	5 247	0
		133 587	258 453
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	41 861
	Källare	207 757	4 124
	Tak	198 000	254 049
	Fasad	0	806 951
	Mark/gård/utemiljö	0	470 751
		405 757	1 577 736
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	768 095	2 088 125

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	89 403	125 914
	Värme	400 306	476 078
	Vatten	138 969	117 993
	Sophämtning/renhållning	8 411	8 262
		637 089	728 248
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 828	45 986
	Samfällighetsavgift	134 460	134 340
	Kabel-TV	31 222	55 319
		216 510	235 645
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 835	101 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	955 433	1 065 273

Handwritten signature and mark

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	3 840	3 158
	Medlemsinformation	4 270	0
	Tele och datakommunikation	4 405	4 291
	Juridiska åtgärder	43 807	122 809
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	30 473	39 135
	Föreningskostnader	2 302	9 384
	Styrelseomkostnader	4 154	802
	Fritids och Trivselkostnader	6 250	802
	Studieverksamhet	0	6 806
	Förvaltningsarvode	205 431	293 547
	Administration	4 225	16 462
	Korttidsinventarier	11 435	0
	Konsultarvode	18 082	77 918
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 600	6 000
		351 272	581 117

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 300	70 050
	Sociala kostnader	13 321	14 384
		56 621	84 434

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	402 928	155 417
	Förbättringar	235 308	75 496
		638 236	230 913

sc A

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 421 729	67 204 919
	Nyanskaffningar	0	15 216 810
	Utgående anskaffningsvärde	82 421 729	82 421 729
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 680 805	-1 449 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 236	-230 913
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 319 041	-1 680 805
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 102 688	80 740 924
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 827 000	34 827 000
	Taxeringsvärde mark	33 446 000	33 446 000
		68 273 000	68 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	2 273 000	2 273 000
		68 273 000	68 273 000

Fördelning skett mellan byggnaden och mark under 2014 baserat på ursprungligt anskaffningsvärdet vid förvärvet baserat på taxeringsvärdet vid förvärvet.

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	8 605	7 798
	Kabel-TV	5 797	0
	Samfällighet Karl XII Samfällighetsavgift	33 600	33 660
	Samfällighet Karl XII Kabel TV	0	13 830
	Samfällighet Karl XII Gemensamma utrymmen	19 682	18 487
	Samfällighet Karl XII Tvättstuga	18 484	19 683
	Serviceavtal	14 305	13 624
		100 473	107 082

20 \$

Not 10 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	43 494 706	554 792	0	42 939 914
Upplåtelseavgifter	4 224 084	45 208	0	4 178 876
Fond för yttre underhåll	213 275	204 819	-300 000	308 456
S:a bundet eget kapital	47 932 065	804 819	-300 000	47 427 246
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 226 102	-204 819	-1 678 499	-342 784
Årets resultat	-313 394	-313 394	1 978 499	-1 978 499
S:a ansamlad förlust	-2 539 496	-518 213	300 000	-2 321 283
S:a eget kapital	45 392 569	286 606	0	45 105 963

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	308 456	500 865
Reservering enligt stadgar	204 819	204 819
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 000	-397 228
Vid årets slut	213 275	308 456

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,280 %	7 350 000	7 500 000	2015-11-28
SEB	2,530 %	7 500 000	7 500 000	2015-11-28
SEB	1,800 %	7 500 000	7 500 000	2019-12-28
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	1,810 %	2 945 250	3 000 000	2017-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		35 228 570	35 433 320	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-209 500	-150 000	
		35 019 070	35 283 320	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 995 200 kr.

929

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveagatan-Nordenskiöldsgatan för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sveagatan-Nordenskiöldsgatans finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sveagatan-Nordenskiöldsgatan för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

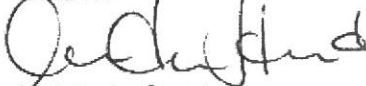
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Göteborg 2015-04-24

KPMG AB



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	5 750	5 569
	El	7 390	6 149
	Värme	47 286	53 931
	Extern revisor	28 000	25 495
	Ränta	13 717	13 117
	Entré/trapphus	0	552
	Fastighetsskötsel enligt beställning	0	10 950
	Juridiska åtgärder	0	15 259
	Förutbetalda avgifter och hyror	232 049	214 750
		334 192	345 772

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 22 / 4 2015


Ann Birgitta Smith
Ordförande


Einar Bernhard Christensen
Ledamot


Björn Gottfrid Holmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2015
KPMG AB


Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor