

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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 gården, miljöhus och tvättstuga.

Styrelsen

Anders Peter Nordström	Ordförande
Matilda Elin Maria Holm	Sekreterare
Edward Henrik Philip Fox	Kassör
Carl Viktor Johann Schmidt	Fastighetsansvarig

Ulla Maria Aunes	Suppleant
Jon Petter Olav Magnusson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Edward Henrik Philip Fox och Carl Viktor Johann Schmidt.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Anna Christiansson
Dejan Cvetic

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG
Avgått

Valberedning

Andreas Andersson
Monica Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

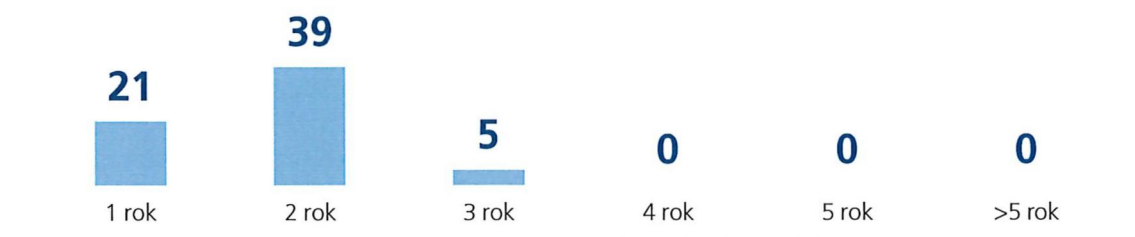
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m², varav 3 691 m² utgör lägenhetsyta och 266 m² 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
Algede design SB	24 m ²	NA
Novactive KB	33 m ²	2021-02-28
HK i Göteborg AB	33 m ²	2023-02-28
Studio Otium Hair AB	59 m ²	2021-12-31
Linnégatans Trafikskola	40 m ²	2022-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m ²	2022-09-30
Malin Sae Lin Bolin	24 m ²	2021-05-03

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya Dörrar till innergården	2019	Kostnad 150 tkr
OVK	2018	Kostnad cirka 22 tkr
OVK	2018	Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
Renovering av tak och fasad	2017 - 2018	Byte av all plåt över Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23a och 23b+fasadrenovering Sveagatan
Renovering av hiss Sveagatan 23a	2017 - 2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7a	2017 - 2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Sveagatan 23b	2017 - 2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss	2016	Hissen Nordenskiöldsgatan 7b
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
Värmesystem	2015 - 2016	Nya ventiler, termostater och pumpar.
Förstärkning garagegolv	2014	två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr.
Renovering och målning takplåt	2014	Renovering takplåt 4:8 och 4:9. Kostnad 200 tkr.
Eldragning och lampor	2013	Ny el i källaren Sveagatan 23b. Kostnad 0,1 mnkr.
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.
Dränering innergård	2013	Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 mnkr.
Balkongundersökning	2012	Inget behov av åtgärd
Avloppsrör	2012 - 2013	Samtliga avloppsrör i källaren är utbytta i hus 4:8. Kostnad 1,3 mnkr.
Inmätning och justering av värmesystemen	2012	4:8 och 4:9
Byte av 7 st källarfönster	2012	4:8 och 4:9
Besiktning av tak och altaner	2012	Både 4:8 och 4:9
Renovering av toalett	2012	Toalett i källaren på Sveagatan 23 B
Renovering av 4 st hyreslägenheter	2012	Samliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
Ventilation i källaren	2012 - 2013	Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr.

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Ny källardel	2012 - 2013	Ordningställande av ny källardel på Sveagatan 23b. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr
Grundförstärkning	2012 - 2013	Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23 a och b. Hus 4:8. Kostnad 11 mnkr.
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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2020	Kostnad 1300 tkr
Energideklaration OVK	2021	Kostnad 29 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

ett

Föreningens ekonomi

Lånen från SEB har lagts om till Handelsbanken. Ytterligare 7,5 MSEK kommer att läggas om under februari 2020. Därefter ligger endast ett lån om 7,5 MSEK kvar i SEB. Anledningen är bättre avtal och villkor hos Handelsbanken.

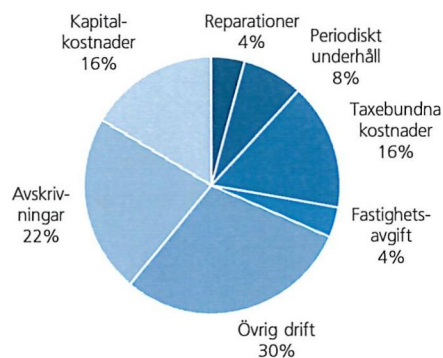
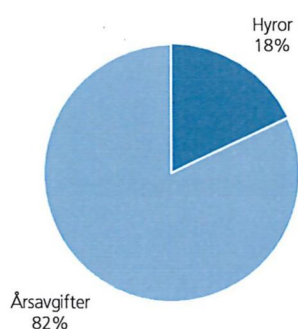
Vår förening är relativt högt belånad och en plan kommer att läggas fram av Handelsbanken på hur hyrorna måste regleras för att sänka vår lönegrad. Under Q1 och efter relinigen kommer information om detta att distribueras.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-12-30 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 742 327	1 289 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 473 063	3 438 388
Finansiella intäkter	63	250
Ökning av långfristiga skulder	0	7 500 000
	3 473 126	10 938 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 081 550	8 866 263
Finansiella kostnader	563 500	548 518
Ökning av kortfristiga fordringar	57 446	18 124
Minskning av långfristiga skulder	800 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	111 298	1 053 297
	3 613 794	10 486 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 601 659	1 742 327
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-140 668	452 435

*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 1 377 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

Källarförråden har fått kraftigare och nya lås.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	785	788	787	777
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 892	1 714	1 799	1 716
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 425	11 646	9 571	9 629
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	95	106	104	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	32	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	140	143	139
Soliditet (%)	49	48	56	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	-6 741	-2 633	-662
Nettoomsättning (tkr)	3 465	3 405	3 414	3 365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 691 m² bostäder och 266 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 612 907	0	0	45 612 907
Upplåtelseavgifter	6 230 883	0	0	6 230 883
Kapitaltillskott	3 529 816	0	0	3 529 816
Fond för yttre underhåll	394 870	377 955	-300 000	316 915
S:a bundet eget kapital	55 768 476	377 955	-300 000	55 690 521
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 932 434	-377 955	-6 441 138	-9 113 341
Årets resultat	63 081	63 081	6 741 138	-6 741 138
S:a ansamlad förlust	-15 869 353	-314 874	300 000	-15 854 479
S:a eget kapital	39 899 123	63 081	0	39 836 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 081
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 554 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 955
summa balanserat resultat	-15 869 353

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

262 913
-15 606 440

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

Handwritten signature

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 465 210	3 405 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 853	32 967
Summa rörelseintäkter		3 473 063	3 438 388
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 834 664	-8 531 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 937	-215 214
Personalkostnader	Not 6	-111 949	-119 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 994	-764 994
Summa rörelsekostnader		-2 846 544	-9 631 258
RÖRELSERESULTAT		626 518	-6 192 870
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 500	-548 518
Summa finansiella poster		-563 437	-548 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 081	-6 741 138
ÅRETS RESULTAT		63 081	-6 741 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	80 270 615	81 035 609
Summa materiella anläggningstillgångar	80 270 615	81 035 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 270 615	81 035 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 193	3 965
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 676 160	1 492 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	29 861	28 702
Summa kortfristiga fordringar	1 712 214	1 524 702
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	15 640	286 374
Summa kassa och bank	15 640	286 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 727 855	1 811 077
SUMMA TILLGÅNGAR	81 998 469	82 846 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 843 790	51 843 790
Kapitaltillskott		3 529 816	3 529 816
Fond för yttre underhåll	Not 11	394 870	316 915
Summa bundet eget kapital		55 768 476	55 690 521
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 932 434	-9 113 341
Årets resultat		63 081	-6 741 138
Summa fritt eget kapital		-15 869 353	-15 854 479
SUMMA EGET KAPITAL		39 899 123	39 836 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 600 070	40 850 070
Summa långfristiga skulder		29 600 070	40 850 070
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 700 000	1 250 000
Leverantörsskulder		214 234	366 849
Skatteskulder		18 101	4 341
Övriga skulder		193 786	121 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	373 155	417 912
Summa kortfristiga skulder		12 499 276	2 160 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 998 469	82 846 685

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, oavsett hur stora avvikelserna är mot föregående år.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring, källare	10 år/30 år	10 år/30 år
Fastighetsrenovering, grundförstärkning	80 år	80 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	2 837 279	2 849 097
Hyror bostäder	86 921	86 921
Hysesbortfall	0	-10 500
Hyror lokaler momspliktiga	424 821	389 779
Hyror lokaler	2 907	0
Hyror garage	105 877	81 469
Avgift andrahandsuthyrning	7 363	8 619
Öresutjämning	42	35
	3 465 210	3 405 421

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning	0	23 304
Återbäring försäkringsbolag	7 152	9 663
Övriga intäkter	701	0
	7 853	32 967

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 103	87 104
	Fastighetsskötsel beställning	1 881	6 030
	Städning entreprenad	55 659	55 659
	Städning enligt beställning	0	12 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 656
	Hissbesiktning	6 187	14 912
	Serviceavtal	74 561	127 755
	Förbrukningsmateriel	10 247	7 507
	Störningsjour och larm	0	750
	Brandskydd	0	4 609
		235 639	337 983
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 034	0
	Brf Lägenheter	2 968	0
	Lokaler	4 323	26 517
	Gemensamma utrymmen	3 949	0
	Källare	16 546	0
	Entré/trapphus	1 947	0
	VVS	32 626	15 912
	Elinstallationer	3 908	0
	Hiss	48 274	25 136
	Fönster	0	5 353
	Skador/klotter/skadegörelse	12 902	2 676
		142 475	75 594
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	5 364 744
	Entré/trapphus	179 989	0
	VVS	82 924	79 732
	Hiss	0	725 625
		262 913	6 170 101
	Taxebundna kostnader		
	El	41 261	44 148
	Värme	374 195	415 948
	Vatten	118 202	105 968
	Sophämtning/renhållning	9 316	8 788
		542 974	574 851
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 673	71 461
	Samfällighetsavgift	444 634	1 185 873
		521 307	1 257 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 355	115 595
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 834 664	8 531 458

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 126	3 676
	Tele- och datakommunikation	4 887	4 589
	Juridiska åtgärder	5 500	9 931
	Revisionsarvode extern revisor	18 563	18 810
	Föreningskostnader	1 509	2 847
	Förvaltningsarvode	96 004	93 078
	Administration	6 349	57 304
	Konsultarvode	0	24 980
		134 937	215 214
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 600	91 000
	Sociala kostnader	26 349	28 592
		111 949	119 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	362 066	362 066
		764 994	764 994
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 224 488	86 224 488
	Utgående anskaffningsvärde	86 224 488	86 224 488
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 188 879	-4 423 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 994	-764 994
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 953 873	-5 188 879
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 270 615	81 035 609
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 045 000	41 305 000
	Taxeringsvärde mark	75 940 000	58 564 000
		125 985 000	99 869 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	97 000 000
	Lokaler	3 985 000	2 869 000
		125 985 000	99 869 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		90 142	36 083
	Klientmedel hos SBC		1 586 018	1 455 952
			1 676 160	1 492 035
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		12 349	11 928
	Serviceavtal		17 512	16 774
			29 861	28 702
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		316 915	317 308
	Reservering enligt stadgar		377 955	299 607
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-300 000	-300 000
	Vid årets slut		394 870	316 915
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	1,790 %	7 500 000	7 500 000
	SEB	1,800 %	7 500 000	7 500 000
	Handelsbanken	1,000 %	3 500 000	3 500 000
	Handelsbanken	1,000 %	700 000	1 500 000
	Handelsbanken	1,200 %	2 500 000	2 500 000
	Handelsbanken	1,140 %	6 500 000	6 500 000
	Handelsbanken	1,140 %	6 500 000	6 500 000
	Handelsbanken	1,140 %	6 600 070	6 600 070
	Summa skulder till kreditinstitut		41 300 070	42 100 070
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 700 000	-1 250 000
			29 600 070	40 850 070

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 300 070 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 101 000	42 101 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 259	0
	Städning entreprenad	4 638	0
	El	2 292	5 125
	Värme	52 315	58 080
	Extern revisor	20 500	20 500
	Arvoden	0	44 400
	Sociala avgifter	0	13 950
	Ränta	23 995	23 371
	Avgifter och hyror	262 157	218 933
	OVK	0	21 656
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	7 259
	Städning entreprenad	0	4 638
		373 155	417 912

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Relining kommer genomföras under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 / 5 2020



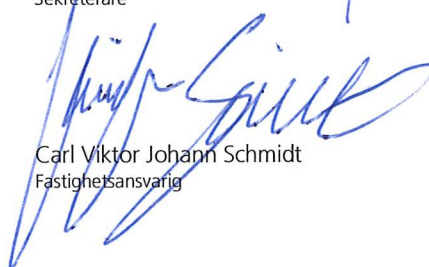
Anders Peter Nordström
Ordförande



Matilda Elin Maria Holm
Sekreterare



Edward Henrik Philip Fox
Kassör



Carl Viktor Johann Schmidt
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Dejan Cvetic
Intern revisor - avgått

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 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 31 december 2019 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.

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 revisorssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 15/5 2020



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor