



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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

Edward Henrik Philip Fox	Ledamot
Anders Gunnar Holm	Ledamot
Steven Mario Sarasini	Ledamot
Carl Viktor Johann Schmidt	Ledamot

Jan Ivar Hedström	Suppleant
Pernilla Maria Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG
Dejan Cvetic	Ordinarie Intern	

Valberedning

Andreas Andersson
Monica Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-11. Extra stämma med anledning av ändringar i stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

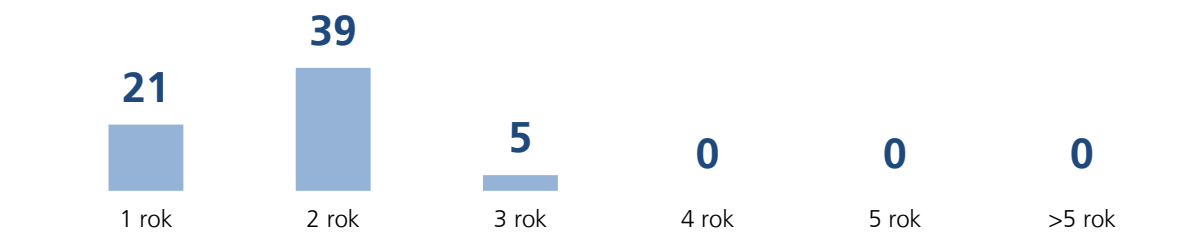
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 907 m², varav 3 641 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	2020-02-09
Studio Otium Hair AB	59 m ²	2018-12-31
Linnégatans Trafikskola	40 m ²	2019-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Doan Wendy	Yta 24, kontrakt tom. 2021-05-03

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
OVK	2018	Kostnad cirka 22 tkr
OVK	2018	Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
Spolning och relining	2018	
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

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
Ventilation i källaren	2012 - 2013	Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr.
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
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

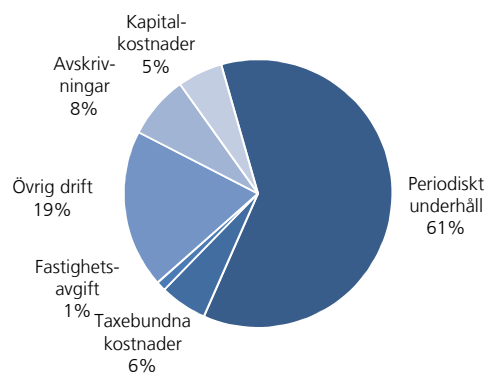
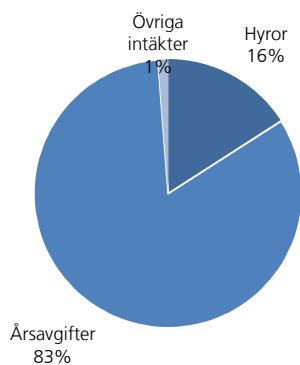
Föreningens ekonomi

År 2018 avslutades med ett underskott pga av att ett stort underhåll har gjorts i år men likvidflödet är positivt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 289 892	1 978 550
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 438 388	3 437 849
Finansiella intäkter	250	129
Ökning av långfristiga skulder	7 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 394 193
	10 938 638	4 832 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 866 263	4 748 969
Finansiella kostnader	548 518	557 104
Ökning av kortfristiga fordringar	18 124	5 256
Minskning av långfristiga skulder	0	209 500
Minskning av kortfristiga skulder	1 053 297	0
	10 486 203	5 520 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 742 327	1 289 892
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	452 435	-688 658

*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 1 337 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

Under 2018 valdes två nya styrelsemedlemmar efter att tidigare mandatperioder löpt ut. Jon Magnusson (ordförande) och Björn Holmquist (fastighetsansvarig) avgick och ersattes av Steven Sarasini (ordförande) och Viktor Schmidt (fastighetsansvarig).

Under 2018 har följande renoveringar utförts eller avslutats efter start 2017:

- Renovering av fasad mot gatan
- Renovering av tak
- Bygg av nya miljöhus samt cykelförråd på gården (genom Karl XII)
- OVK
- Renovering av hiss Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A
- Spolning samt relining av avlopp i Sveagatan 23A och 23B.
- Nya stadgar har antagits under 2018 efter beslut på både årsstämman och extrastämman.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	788	787	777	789
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 714	1 799	1 716	1 524
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 646	9 571	9 629	10 276
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	14	37
Värmekostnad/m ² totalyta	106	104	124	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	32	43	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	143	139	186
Soliditet (%)	48	56	58	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 741	-2 633	-662	-3 175
Nettoomsättning (tkr)	3 405	3 414	3 365	3 399

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 641 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	316 915	299 607	-300 000	317 308
S:a bundet eget kapital	55 690 521	299 607	-300 000	55 690 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 113 341	-299 607	-2 333 090	-6 480 645
Årets resultat	-6 741 138	-6 741 138	2 633 090	-2 633 090
S:a ansamlad förlust	-15 854 479	-7 040 745	300 000	-9 113 734
S:a eget kapital	39 836 042	-6 741 138	0	46 577 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 741 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 813 734
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 607
summa balanserat resultat	-15 854 479

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

300 000
-15 554 479

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 405 421	3 413 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 967	23 865
Summa rörelseintäkter		3 438 388	3 437 849
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 531 458	-4 408 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 214	-225 359
Personalkostnader	Not 6	-119 592	-114 861
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 994	-764 994
Summa rörelsekostnader		-9 631 258	-5 513 964
RÖRELSERESULTAT		-6 192 870	-2 076 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 518	-557 104
Summa finansiella poster		-548 268	-556 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 741 138	-2 633 090
ÅRETS RESULTAT		-6 741 138	-2 633 090

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	81 035 609	81 800 603
Summa materiella anläggningstillgångar	81 035 609	81 800 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 035 609	81 800 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 965	3 439
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 492 035	475 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	28 702	26 913
Summa kortfristiga fordringar	1 524 702	506 239
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	286 374	834 278
Summa kassa och bank	286 374	834 278
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 811 077	1 340 518
SUMMA TILLGÅNGAR	82 846 685	83 141 120

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	316 915	317 308
Summa bundet eget kapital		55 690 521	55 690 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 113 341	-6 480 645
Årets resultat		-6 741 138	-2 633 090
Summa fritt eget kapital		-15 854 479	-9 113 734
SUMMA EGET KAPITAL		39 836 042	46 577 180
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 850 070	34 600 070
Summa långfristiga skulder		40 850 070	34 600 070
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 250 000	0
Leverantörsskulder		366 849	1 472 962
Skatteskulder		4 341	2 911
Övriga skulder		121 471	92 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	417 912	395 930
Summa kortfristiga skulder		2 160 573	1 963 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 846 685	83 141 120

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring, källare	10år/30 år	10år/30 år
Fastighetsrenovering, grundförstärkning	80 år	80 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 849 097	2 846 121
Hyror bostäder	86 921	86 921
Hysesbortfall	-10 500	0
Hyror lokaler momspliktiga	389 779	402 438
Hyror garage	81 469	71 400
Hyror förråd	0	2 300
Hysesrabatt	0	-2 300
Avgift andrahandsuthyrning	8 619	7 065
Öresutjämning	35	39
	3 405 421	3 413 984

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	23 304	3 006
Återbäring försäkringsbolag	9 663	15 797
Övriga intäkter	0	5 062
	32 967	23 865

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 104	86 142
	Fastighetsskötsel beställning	6 030	13 778
	Städning entreprenad	55 659	55 050
	Städning enligt beställning	12 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 656	0
	Hissbesiktning	14 912	5 952
	Serviceavtal	127 755	113 428
	Förbrukningsmateriel	7 507	12 885
	Störningsjour och larm	750	371
	Brandskydd	4 609	4 089
		337 983	291 695
	Reparationer		
	Lokaler	26 517	328
	Entré/trapphus	0	7 005
	Lås	0	14 315
	VVS	15 912	43 876
	Elinstallationer	0	5 757
	Hiss	25 136	40 469
	Fönster	5 353	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 676	2 075
	Vattenskada	0	23 055
		75 594	136 880
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 364 744	2 227 500
	VVS	79 732	0
	Hiss	725 625	350 625
		6 170 101	2 578 125
	Taxebundna kostnader		
	El	44 148	47 748
	Värme	415 948	407 791
	Vatten	105 968	124 945
	Sophämtning/renhållning	8 788	8 643
		574 851	589 127
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 461	64 421
	Samfällighetsavgift	1 185 873	634 337
		1 257 334	698 758
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 595	114 165
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 531 458	4 408 750
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 676	7 964
	Tele- och datakommunikation	4 589	5 013
	Juridiska åtgärder	9 931	12 990
	Revisionsarvode extern revisor	18 810	18 563
	Föreningskostnader	2 847	10 339
	Förvaltningsarvode	93 078	89 696
	Administration	57 304	76 831
	Konsultarvode	24 980	3 962
		215 214	225 359

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	87 400
	Sociala kostnader	28 592	27 461
		119 592	114 861
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	362 066	362 066
		764 994	764 994
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 224 488	86 224 488
	Utgående anskaffningsvärde	86 224 488	86 224 488
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 423 885	-3 658 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 994	-764 994
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 188 879	-4 423 885
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 035 609	81 800 603
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 305 000	41 305 000
	Taxeringsvärde mark	58 564 000	58 564 000
		99 869 000	99 869 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
	Lokaler	2 869 000	2 869 000
		99 869 000	99 869 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	36 083	18 747
	Momsavräkning	0	1 527
	Klientmedel hos SBC	1 455 952	455 613
		1 492 035	475 887

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring	11 928	10 737	
	Serviceavtal	16 774	16 176	
		28 702	26 913	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	317 308	317 701	
	Reservering enligt stadgar	299 607	299 607	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 000	-300 000	
	Vid årets slut	316 915	317 308	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB 1,790 %	7 500 000	7 500 000	2021-01-28
	SEB 1,800 %	7 500 000	7 500 000	2019-12-28
	Handelsbanken 0,750 %	1 500 000	0	2019-01-14
	Handelsbanken 1,200 %	2 500 000	0	2023-04-30
	Handelsbanken 1,140 %	6 500 000	6 500 000	2022-12-30
	Handelsbanken 1,140 %	6 500 000	6 500 000	2022-12-30
	Handelsbanken 1,140 %	6 600 070	6 600 070	2022-12-30
	Handelsbanken 0,750 %	3 500 000	0	2019-01-14
	Summa skulder till kreditinstitut	42 100 070	34 600 070	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 250 000	0	
		40 850 070	34 600 070	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 100 070 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		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		42 101 000	36 125 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	5 125	5 183
	Värme	58 080	54 543
	Extern revisor	20 500	20 500
	Arvoden	44 400	0
	Sociala avgifter	13 950	0
	Ränta	23 371	13 987
	Avgifter och hyror	218 933	229 843
	Administration	0	71 875
	OVK	21 656	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 259	0
	Städning entreprenad	4 638	0
		417 912	395 930

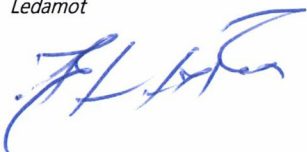
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 04 2019

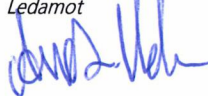
Edward Henrik Philip Fox
Ledamot



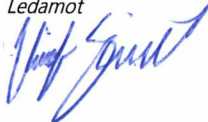
Steven Mario Sarasini
Ledamot



Anders Gunnar Holm
Ledamot



Carl Viktor Johann Schmidt
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2019

KPMG AB



Anna Christiansson
~~Extern revisor~~ Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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 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, förfälskning, 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 Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2018 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 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 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 2019-05-28



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 850 000	2 849 097	2 849 100
Hyror bostäder	87 000	86 921	86 900
Hysesbortfall	0	-10 500	0
Hyror lokaler momspliktiga	409 000	389 779	399 600
Hyror garage	106 000	81 469	79 200
Värmeintäkter	5 000	0	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 619	0
Öresutjämning	0	35	0
Försäkringersättning	0	23 304	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 663	0
	3 457 000	3 438 388	3 414 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-89 000	-87 104	-89 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-6 030	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-57 000	-55 659	-56 000
Städning enligt beställning	-12 000	-12 000	-1 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 656	-22 000
Hissbesiktning	-6 000	-14 912	-9 500
Serviceavtal	-118 000	-127 755	-116 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 507	-5 000
Störningsjour och larm	-1 000	-750	0
Brandskydd	-4 000	-4 609	-5 000
	-314 000	-337 983	-324 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-135 000	0	-150 000
Lokaler	0	-26 517	0
VVS	0	-15 912	0
Hiss	0	-25 136	0
Fönster	0	-5 353	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 676	0
	-135 000	-75 594	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-5 364 744	0
VVS	0	-79 732	0
Hiss	0	-725 625	-700 000
Tak	0	0	-4 200 000
Fasad	0	0	-3 250 000
	0	-6 170 101	-8 150 000
Taxebundna kostnader			
El	-49 000	-44 148	-56 000
Värme	-424 000	-415 948	-495 000
Vatten	-124 000	-105 968	-172 000
Sophämtning/renhållning	-9 000	-8 788	-10 000
	-606 000	-574 851	-733 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-71 461	-66 000
Samfällighetsavgift	-660 000	-1 185 873	-350 000
	-727 000	-1 257 334	-416 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-115 595	-116 700
	-117 000	-115 595	-116 700

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-3 676	-4 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 589	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-9 931	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 810	-19 000
Föreningskostnader	-10 000	-2 847	-11 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-93 078	-91 500
Administration	-32 000	-57 304	-15 000
Konsultarvode	0	-24 980	-50 000
	-168 000	-215 214	-213 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-91 000	-88 600
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-28 592	-27 800
	-117 000	-119 592	-116 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-402 000	-402 928	-403 000
Förbättringar	-362 000	-362 066	-361 994
	-764 000	-764 994	-764 994
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 948 000	-9 631 258	-10 984 594
RÖRELSERESULTAT	509 000	-6 192 870	-7 569 794
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	250	0
Låneräntor	-550 000	-548 279	-550 000
Övriga räntekostnader	0	-239	0
	-550 000	-548 268	-549 500
RESULTAT	-41 000	-6 741 138	-8 119 294