

Årsredovisning

för

Brf Svecia

716444-2019

Räkenskapsåret

2019

Handwritten notes:
Lha 188V 188
R
u
All

Styrelsen för Brf Svecia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan..

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1987-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1987-10-28

Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-08-17

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bodil Lindell	ledamot, ordförande
Tobias Willner	ledamot, kassör
Anna-Karin Lind	ledamot, sekreterare
Lasse Krantz	ledamot
Niclas Åberg	ledamot
Håkan Svensson	ledamot
Margareta Lindberg	suppleant
Marie Beijer	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tolv protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Lars Odinge	Ordinarie
Patrik Sporre	Suppleant

Valberedning

Johanna Lundgren
Britt-Marie Vestin
Jan-Ivar Olausson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Kommendantsängen 5:11 med adress Sveagatan 24 och Nordenskiöldsgatan 5. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 25 lägenheter samt 2 lokaler.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.957 m² och lokalarean uppgår till 203 m².

Föreningen äger två tvättstugor. Grannfastigheten har i enlighet med ett servitut, rätt att nyttja en tvättstuga.gården administreras av alla grannföreningarna (Brf Svecia, Brf Sveaborg och Brf Sjöfararen) gemensamt. Det finns en gårdsförening för ändamålet.

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	3
	2 rok	10
	3 rok	9
	4 rok	3

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	yta m ²	löptid
Frisörsalong	66	2022-09-30
Restaurang	137	2022-11-30

Föreningens ekonomi

Kassaflöde	2019	2018
Ingående kassasaldo	633 569	1 789 071
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 530 999	1 853 565
Finansiella intäkter	0	0
Ny belåning	14 000 000	0
Förändring kortfristiga fordringar	161 195	0
Förändring kortfristiga skulder	0	943 494
	15 692 194	2 797 059
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	800 805	1 047 240
Räntekostnader/finansiella kostnader	328 019	61 626
Anskaffning anläggningstillgångar	12 977 241	2 607 031
Förändring kortfristiga fordringar	0	236 664
Förändring kortfristiga skulder	7 849	0
Amortering av föreningens lån	0	0
	14 113 914	3 952 561
Årets kassaförändring	1 578 280	-1 155 502
Utgående kassasaldo	2 211 849	633 569

LK NA
R HSTV
u
MIL

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Revisorsringen Sverige AB
Bo & Son i samråd med styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen fortsatt arbeta för att långsiktigt öka värdet på vår gemensamma fastighet.

Fasadrenoveringen gällande vår fastighet har fortsatt under 2019. Något exakt datum när renoveringen är färdigställd går för närvarande inte att fastställa.

Totalentreprenör är Byggnadsfirman O.A Tobiason AB, ett företag med stor erfarenhet av liknande projekt. I syfte att säkra kvaliteten på utförandet har föreningen anlitat ett externt oberoende konsultföretag som ett fristående besiktningsföretag som sköter den löpande besiktningen av projektet.

Föreningens Fasadgrupp och styrelsen är engagerad och involverad i ett tätt samarbete tillsammans med Tobiasons. Fasadrenoveringen omfattar byte av fönster och balkongdörrar, omfogning av fasaden, byte av bjälkar och sanering av svampangrepp. Tobiasons arbetar inne i vissa bostadsrätter och efterhand som rum är klara återställs dessa.

För våra medlemmar har vi haft tre informationsmöten under året. Ett av dessa möten inkluderade också en rundvandring med guidning av Tobiasons på ställningen. Ett annat av mötena handlade bland annat om information av återställandet av bostadsrätter som blivit drabbade. Det delades också ut ett återställandedokument för egna val vid detta möte. Informationslappar sätts upp löpande varannan vecka för att ge våra medlemmar information om det pågående arbetet.

Energideklaration har upprättats vilken är gällande tom 2029.

Åtgärder

Under 2019 har fördelaktiga räntor upphandlats med banken. I samband med den pågående fasadrenoveringen har ytterligare lånelöfte sökts och beviljats av banken.

Det har under året hållits tre möten med våra grannar, Brf Sjöfararen och Brf Sveaborg, där ordförande i respektive förening har deltagit.

Föreningen har köpt in ett torkskåp som finns på plats i tvättstugan.

Verksamhet under det kommande året

Fasadrenoveringen kommer att fortsätta under 2020 och något exakt slutdatum är inte fastställt. Baserat på nu kända omständigheter har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar i syfte att finansiera framtida underhåll samt för att säkerställa hållbar finansiell ställning på sikt.

En ny underhållsplan är under bearbetning.

Styrelsen håller högt fokus på att minimera föreningens kostnader och ser löpande över avtal.

Medlemsinformation

Föreningens 25 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 37 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 37.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	1 531	1 854	1 548	1 541
Resultat efter finansiella poster tkr	208	567	103	73
Soliditet (%)	32,22	55,18	56,70	56,55
Genomsnittlig årsavgift / m ² kr	564	564	564	564
Lån / m ² bostadsyta kr	10 673	3 519	3 519	3 519
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,05	0,89	0,88	1,47
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	21	24	23	24
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	113	125	122	134
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	33	30	23	36

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Not Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift & kap.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 669 507	1 960 259	1 352 656	-2 048 652	566 902	10 500 672
Disposition av föregående års resultat:			317 000	249 902	-566 902	0
Årets resultat					207 646	207 646
Belopp vid årets utgång	8 669 507	1 960 259	1 669 656	-1 798 750	207 646	10 708 318

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 798 751
årets vinst	207 646
	-1 591 105
behandlas så att till underhållsfond avsätts i ny räkning överföres	317 000
	-1 908 105
	-1 591 105

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

LK- NA
1/8/19
R
u

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 526 107	1 559 477
Övriga rörelseintäkter	3	4 892	294 088
Summa rörelseintäkter		1 530 999	1 853 565
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-314 372	-570 291
Driftskostnader	5	-408 859	-405 276
Förvaltningskostnader	6	-77 574	-71 673
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-194 529	-177 797
Summa rörelsekostnader		-995 334	-1 225 037
Rörelseresultat		535 665	628 528
Finansiella poster			
Räntekostnader		-115 134	-61 626
Finansiella kostnader		-212 885	0
Summa finansiella poster		-328 019	-61 626
Resultat efter finansiella poster		207 646	566 902
Resultat före skatt		207 646	566 902
Årets resultat		207 646	566 902

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 934 547	15 079 462
Maskiner och inventarier	9	46 298	30 873
Fastighetsinstallationer	10	360 775	397 130
Pågående projekt	11	15 555 588	2 607 031
Summa materiella anläggningstillgångar		30 897 208	18 114 496
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		30 900 008	18 117 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	115 990
Övriga fordringar		91 965	139 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 385	25 360
Summa kortfristiga fordringar		119 350	280 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 211 849	633 569
Summa kassa och bank		2 211 849	633 569
Summa omsättningstillgångar		2 331 199	914 115
SUMMA TILLGÅNGAR		33 231 207	19 031 411

Uk. MP
KSN
E
AIII

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 629 766	10 629 766
Underhållsfond		1 669 656	1 352 656
Summa bundet eget kapital		12 299 422	11 982 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 798 751	-2 048 652
Årets resultat		207 646	566 902
Summa fritt eget kapital		-1 591 105	-1 481 750
Summa eget kapital		10 708 317	10 500 672
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 886 244	6 886 244
Summa långfristiga skulder		20 886 244	6 886 244
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 246 506	56 246
Depositioner		63 324	63 324
Skatteskulder		75 100	117 260
Övriga skulder		1 279	719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	250 437	1 406 946
Summa kortfristiga skulder		1 636 646	1 644 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 231 207	19 031 411

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner & inventarier	10 år
Byggnadsinstallationer	20 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	1 117 536	1 117 536
Hyresintäkter lokaler	402 571	435 941
Hyresintäkter förråd	6 000	6 000
	1 526 107	1 559 477

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	1 162	1 138
Pantsättningsavgifter	465	2 275
Övriga intäkter	3 265	120 302
Försäkringsersättningar	0	170 373
	4 892	294 088

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt / -avgift	66 115	58 905
Fastighetsförsäkring	43 829	39 486
Reparationer fastighet	113 544	384 860
Fastighetsskötsel	81 234	77 568
Väghållning / snöröjning	9 650	9 472
	314 372	570 291

Uh. HSV NZ
E
All

Not 5 Driftkostnader

	2019	2018
El	41 275	47 836
Fjärrvärme	221 655	244 258
Vatten / avlopp	64 642	57 794
Sophämtning / återvinning	41 089	34 922
Kabel-TV	20 912	20 466
Samfällighetsförening	19 286	0
	408 859	405 276

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	29 430	27 798
Konsultarvode	27 879	20 920
Föreningsavgifter	4 250	4 170
Administrativa kostnader	16 016	18 785
	77 575	71 673

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala avgifter

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Arvoden till styrelsen har inte utgått.

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 011 212	20 011 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 011 212	20 011 212
Ingående avskrivningar	-4 931 750	-4 786 835
Årets avskrivningar	-144 915	-144 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 076 665	-4 931 750
Utgående redovisat värde	14 934 547	15 079 462
Taxeringsvärden byggnader	27 229 000	24 384 000
Taxeringsvärden mark	40 940 000	31 564 000
	68 169 000	55 948 000
Bokfört värde byggnader	12 163 190	12 308 105
Bokfört värde mark	2 771 357	2 771 357
	14 934 547	15 079 462

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 465	113 465
Inköp	28 684	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 149	113 465
Ingående avskrivningar	-82 592	-71 245
Årets avskrivningar	-13 259	-11 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 851	-82 592
Utgående redovisat värde	46 298	30 873

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	504 805	504 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 805	504 805
Ingående avskrivningar	-107 675	-86 140
Årets avskrivningar	-36 355	-21 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 030	-107 675
Utgående redovisat värde	360 775	397 130

Not 11 Pågående projekt

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående	2 607 031	0
Fasadprojekt under året	12 948 557	2 607 031
15 555 588	2 607 031	

Kostnader relaterat till fasadprojektet redovisas under tiden fram till dess färdigställande som Pågående projekt. När projektet är färdigställt kommer dessa att aktiveras alternativt kostnadsföras baserat på dess natur och de redovisningsprinciper föreningen tillämpar vid den tidpunkten.

Handwritten notes:
När
U- HSV
E
w
All

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB BoLån	0,88	2020-09-28	2 662 522	2 662 522
SEB BoLån	0,90	2020-01-28	2 518 522	2 518 522
SEB BoLån	0,78	2020-12-28	1 705 200	1 705 200
SEB BoLån	0,88	2020-01-28	2 000 000	0
SEB BoLån	0,88	2021-03-28	2 000 000	0
SEB BoLån	0,91	2021-05-28	2 000 000	0
SEB BoLån	0,91	2021-07-28	2 000 000	0
SEB BoLån	0,82	2021-10-28	2 000 000	0
SEB BoLån	0,47	2021-12-28	2 000 000	0
SEB BoLån	0,90	2021-12-28	2 000 000	0
			20 886 244	6 886 244
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Amortering inom 2-5 år: 0
Amortering efter 5 år: 20.886.244

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

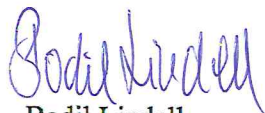
Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 886 244	10 418 000
	20 886 244	10 418 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 540	2 070
Förutbet avgifter/hyror	173 498	125 120
Upplupen värmekostnad	30 666	34 718
Upplupen el	3 574	4 216
GBG Stad Kretslopp	14 800	15 180
Renova	1 228	300
Revisorsringen Sverige AB	10 905	19 233
Upplupet Bo Söderström AB	0	3 976
Byggnadsfirman O.A Tobiason AB	0	1 193 230
Övriga kostnader	9 226	8 903
	250 437	1 406 946

Göteborg 2020 - 04 - 27



Bodil Lindell



Tobias Willner



Anna-Karin Lind



Lasse Krantz

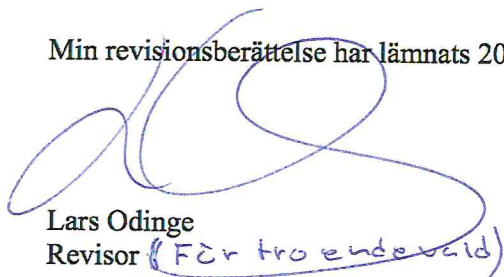


Niclas Åberg



Håkan Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 28



Lars Odinge

Revisor (För troendevald)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Svecia

Organisationsnummer 716444-2019

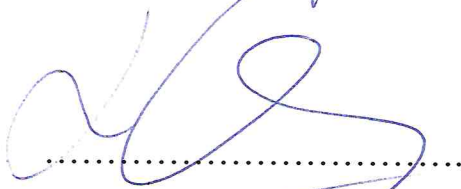
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Svecia för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 28/4 2020



Lars Odinge

Förtroendevald revisor