

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2002-02-13. 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 samfälligheten förvaltar innergård, tvättstuga, vissa källarförråd, soprum bredband och TV.

#### Styrelsen

Edward Henrik Philip Fox	Ledamot
Anders Gunnar Holm	Ledamot
Björn Gottfrid Holmqvist	Ledamot
Jon Petter Olav Magnusson	Ledamot

Jan Ivar Hedström	Suppleant
Pernilla Maria Persson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Gottfrid Holmqvist och Jon Petter Olav Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Anna Christiansson

Ordinarie Extern

KPMG

**Valberedning**

Per Eldh

Steven Sarasini

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme..

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

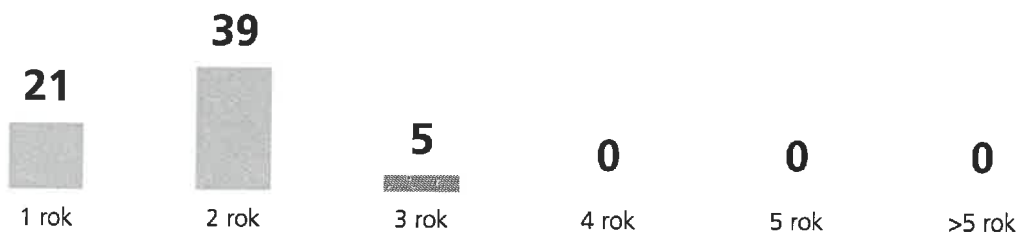
Fastigheternas värdeår är 1972.

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

**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ann-Louise Landelius	24 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Novactive KB	33 m <sup>2</sup>	2021-02-28
HK i Göteborg AB	33 m <sup>2</sup>	2020-02-09
Studio Otium Hair AB	59 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Linnégatans Trafikskola	40 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*ott*

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak och fasad	2017 - 2018	Byte av all plåt över Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23a och 23b+fasadrenovering Sveagatan
Renovering av hiss	2016	Hissen Nordenskiöldsgatan 7b
Värmesystem	2015 - 2016	Nya ventiler, termostater och pumpar.
Fasad och takrenovering,	2015 - 2016	Fasaden Nordenskiöldsgatan 7a plus gaveln mot Sveagatan har renoverats plus att fönster har målats och renoverats. Takplåt har bytts i sin helhet mot Nordenskiöldsgatan
Renovering och målning takplåt	2014	Renovering takplåt 4:8 och 4:9. Kostnad 200 tkr.
Förstärkning garagegolv	2014	Två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr.
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.
Avloppsrör	2012 - 2013	Samtliga avloppsrör i källaren är utbytta i hus 4:8. Kostnad 1,3 mnkr.
Ny källardel	2012 - 2013	Iordningställande av ny källardel på Sveagatan 23b. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr
Ventilation i källaren	2012 - 2013	Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr.
Besiktning av tak och altaner	2012	Både 4:8 och 4:9
Inmätning och justering av värmesystemen	2012	4:8 och 4:9
Renovering av 4 st hyreslägenheter	2012	Samtliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
Renovering av toalett	2012	Toalett i källaren på Sveagatan 23 B
Grundförstärkning	2012 - 2013	Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23 a och b. Hus 4:8. Kostnad 11 mnkr.
Balkongundersökning	2012	Inget behov av åtgärd
Byte av 7 st källarfönster	2012	4:8 och 4:9
Målning trapphus	2010	Alla trapphus i 4:8 och 4:9
Åtgärd på hussvamp i tak	2007	
Fönsterrenovering	2004 - 2007	4:8 och 4:9

*itt*

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss Sveagatan 23b	2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7a	2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Sveagatan 23a	2018	Kostnad 360 tkr
OVK	2018	Kostnad cirka 22 tkr
OVK	2018	Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
Energideklaration OVK	2021	Kostnad 29 tkr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

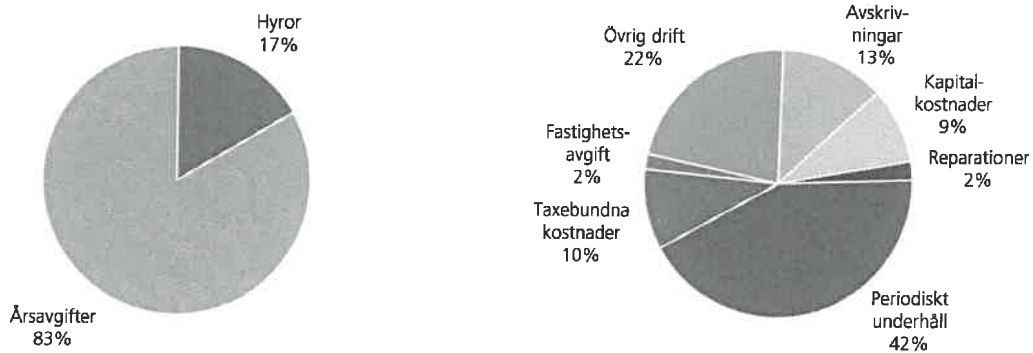
### Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 978 550</b>	<b>1 819 703</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 437 849	3 420 794
Finansiella intäkter	129	510
Minskning kortfristiga fordringar	0	92 330
Medlemsinsatser	0	4 125 000
Kapitaltillskott	0	1 261 246
Ökning av kortfristiga skulder	1 394 193	0
	<b>4 832 171</b>	<b>8 899 880</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 748 969	2 837 918
Finansiella kostnader	557 104	543 806
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 802 759
Ökning av kortfristiga fordringar	5 256	0
Minskning av långfristiga skulder	209 500	1 209 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	347 050
	<b>5 520 829</b>	<b>8 741 033</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 289 892</b>	<b>1 978 550</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-688 658</b>	<b>158 847</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

*ott*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 årets sista dagar flyttades en stor del av lånen från SEB till Handelsbanken där det gavs bättre villkor. Bindningstid valdes om 5 år på dessa lån för att säkra kassaflöde i den goda räntemiljön som nu råder.

Samfälligheten har under 2017 drivit projektet att uppdatera innergården där tvättstugan har renoverats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	787	777	789	772
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 799	1 716	1 524	1 462
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 571	9 629	10 276	10 051
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	14	37	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	124	99	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	43	42	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	143	139	186	217
Soliditet (%)	56	58	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 633	-662	-3 175	-313
Nettoomsättning (tkr)	3 414	3 365	3 399	3 294

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 641 m<sup>2</sup> bostäder och 266 m<sup>2</sup> lokaler. *ott*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 612 907	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	317 308	299 607	-300 000	317 701
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 690 914</b>	<b>299 607</b>	<b>-300 000</b>	<b>55 691 307</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 480 645	-299 607	-362 035	-5 819 003
Årets resultat	-2 633 090	-2 633 090	662 035	-662 035
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 113 734</b>	<b>-2 932 697</b>	<b>300 000</b>	<b>-6 481 038</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 577 180</b>	<b>-2 633 090</b>	<b>0</b>	<b>49 210 269</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 633 090
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 181 038
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 607
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 113 734</b>

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

300 000
<b>-8 813 734</b>

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

*att*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 413 984	3 364 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 865	56 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 437 849</b>	<b>3 420 794</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 408 750	-2 323 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 359	-399 826
Personalkostnader	Not 6	-114 861	-114 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 994	-701 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 513 964</b>	<b>-3 539 533</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 076 115</b>	<b>-118 739</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 104	-543 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-556 975</b>	<b>-543 296</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 633 090</b>	<b>-662 035</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 633 090</b>	<b>-662 035</b>

*ott*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	81 800 603	82 565 597
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>81 800 603</b>	<b>82 565 597</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>81 800 603</b>	<b>82 565 597</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 439	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	475 887	960 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	26 913	26 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>506 239</b>	<b>986 746</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	834 278	1 037 173
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>834 278</b>	<b>1 037 173</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 340 518</b>	<b>2 023 920</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>83 141 120</b>	<b>84 589 517</b>

*ott*



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 843 790	51 843 790
Kapitaltillskott		3 529 816	3 529 816
Fond för yttre underhåll	Not 11	317 308	317 701
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 690 914</b>	<b>55 691 307</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 480 645	-5 819 003
Årets resultat		-2 633 090	-662 035
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 113 734</b>	<b>-6 481 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 577 180</b>	<b>49 210 269</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 600 070	34 600 070
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 600 070</b>	<b>34 600 070</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	209 500
Leverantörsskulder		1 472 962	84 484
Skatteskulder		2 911	0
Övriga skulder		92 067	113 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	395 930	372 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 963 871</b>	<b>779 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 141 120</b>	<b>84 589 517</b>

*OK*

## Noter

### 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.

Avskrivningar	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	2 846 121	2 808 266
Hyror bostäder	86 921	86 921
Hyror lokaler momspliktiga	402 438	379 758
Hyror garage	71 400	70 400
Hyror förråd	2 300	19 400
Hyresrabatt	-2 300	-15 100
Värmeintäkter	0	2 517
Avgift andrahandsuthyrning	7 065	12 594
Öresutjämning	39	39
	<b>3 413 984</b>	<b>3 364 794</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	3 006	0
Återbäring försäkringsbolag	15 797	0
Övriga intäkter	5 062	56 000
	<b>23 865</b>	<b>56 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 142	83 583
	Fastighetsskötsel beställning	13 778	27 428
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 188
	Städning entreprenad	55 050	56 079
	Städning enligt beställning	0	624
	Hissbesiktning	5 952	9 049
	Gård	0	118
	Serviceavtal	113 428	79 337
	Förbrukningsmateriel	12 885	2 221
	Störningsjour och larm	371	2 277
	Brandskydd	4 089	2 797
		<b>291 695</b>	<b>266 702</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	20 779
	Lokaler	328	0
	Entré/trapphus	7 005	0
	Lås	14 315	0
	VVS	43 876	5 364
	Elinstallationer	5 757	1 949
	Hiss	40 469	33 173
	Tak	0	26 102
	Fasad	0	7 574
	Skador/klotter/skadegörelse	2 075	69 585
	Vattenskada	23 055	0
		<b>136 880</b>	<b>164 526</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	2 227 500	0
	VVS	0	47 826
	Hiss	350 625	335 000
	Tak	0	113 231
	Fasad	0	124 896
		<b>2 578 125</b>	<b>620 954</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 748	53 622
	Värme	407 791	485 471
	Vatten	124 945	169 482
	Sophämtning/renhållning	8 643	8 601
		<b>589 127</b>	<b>717 176</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 421	62 631
	Samfällighetsavgift	634 337	380 658
		<b>698 758</b>	<b>443 289</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>114 165</b>	<b>111 110</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 408 750</b>	<b>2 323 757</b>

*att*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	7 964	3 063
	Medlemsinformation	0	3 577
	Tele- och datakommunikation	5 013	4 128
	Juridiska åtgärder	12 990	23 204
	Revisionsarvode extern revisor	18 563	12 424
	Föreningskostnader	10 339	10 922
	Styrelseomkostnader	0	1 675
	Förvaltningsarvode	89 696	87 303
	Administration	76 831	13 356
	Korttidsinventarier	0	728
	Konsultarvode	3 962	239 446
		<b>225 359</b>	<b>399 826</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	87 400	87 000
	Sociala kostnader	27 461	27 335
		<b>114 861</b>	<b>114 335</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	362 066	298 687
		<b>764 994</b>	<b>701 615</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	86 224 488	82 421 729
	Nyanskaffningar	0	3 802 759
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>86 224 488</b>	<b>86 224 488</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 658 891	-2 957 276
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 994	-701 615
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 423 885</b>	<b>-3 658 891</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>81 800 603</b>	<b>82 565 597</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 305 000	41 305 000
	Taxeringsvärde mark	58 564 000	58 564 000
		<b>99 869 000</b>	<b>99 869 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
	Lokaler	2 869 000	2 869 000
		<b>99 869 000</b>	<b>99 869 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	18 747	18 739
	Skattefordran	0	144
	Momsavräkning	1 527	0
	Klientmedel hos SBC	455 613	941 376
		<b>475 887</b>	<b>960 259</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	10 737	10 736
	Serviceavtal	16 176	15 741
		<b>26 913</b>	<b>26 477</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	317 701	418 094
	Reservering enligt stadgar	299 607	299 607
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 000	-400 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>317 308</b>	<b>317 701</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,000 %	0	2 826 250	
SEB	0,000 %	0	3 000 000	
SEB	0,000 %	0	3 933 320	
SEB	0,000 %	0	3 000 000	
SEB	0,000 %	0	7 050 000	
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	1,140 %	6 500 000	0	2022-12-30
Handelsbanken	1,140 %	6 500 000	0	2022-12-30
Handelsbanken	1,140 %	6 600 070	0	2022-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 600 070</b>	<b>34 809 570</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-209 500	
		<b>34 600 070</b>	<b>34 600 070</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 600 070 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 125 000	36 125 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
El	5 183	5 159
Värme	54 543	54 472
Extern revisor	20 500	20 500
Ränta	13 987	29 626
Avgifter och hyror	229 843	262 432
Administration	71 875	0
	<b>395 930</b>	<b>372 189</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En större renovering av fasad och tak på Sveagatan pågår mellan 2017-10-01 tom 2018-05-31. För detta har delvis nya lån tagits.

De återstående tre hissarna kommer renoveras under våren 2018.

Samfälligheten bygger om bland annat soprum på innergården under våren 2018.

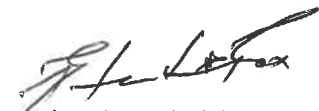
*act*

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 11 / 4 2018



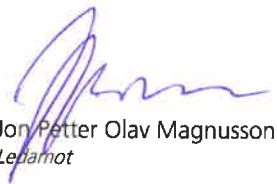
Edward Henrik Philip Fox  
Ledamot



Anders Gunnar Holm  
Ledamot



Björn Gottfrid Holmqvist  
Ledamot



Jon Petter Olav Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2018

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisör



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveagatan-Nordenskiöldsgatan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### 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 på fel.

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 iverkliga 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

*att*



## 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 Bostadsrättsföreningen Sveagatan-Nordenskiöldsgatan för år 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2018-04-17



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor