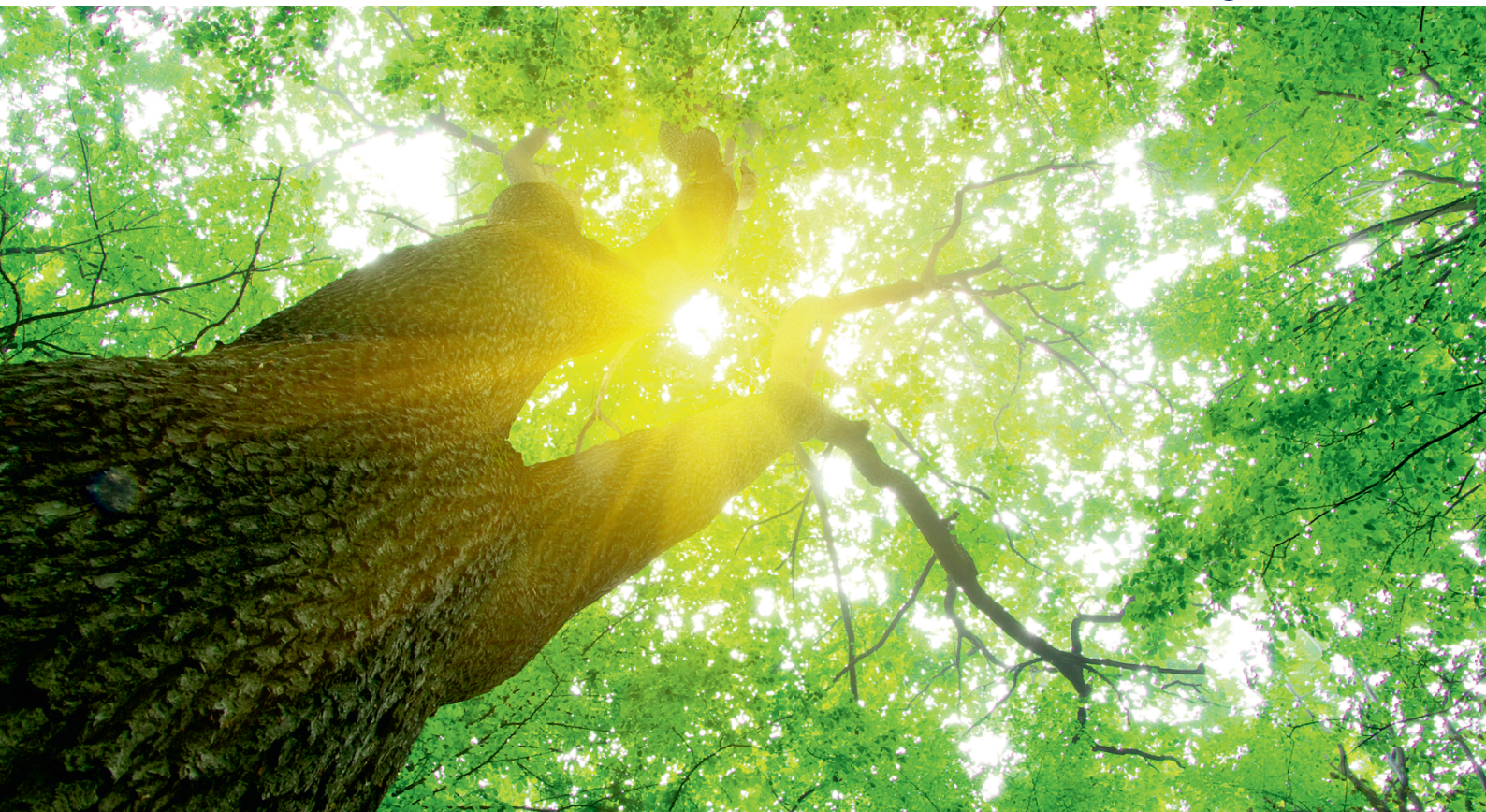




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sveagatan -
Nordenskiöldsgatan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020-04-02 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 innergård, miljöhus, tvättstuga, förråd, samt lokalen som hyrs ut till förskola.

Styrelsen

Peter Nordström	Ordförande
Jon Magnusson	Ledamot
Viktor Schmidt	Ledamot

Edward Fox	Suppleant
Ingela Larsson	Suppleant
Michael Sörsäter	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Edward Fox, Ingela Larsson, Jon Magnusson och Viktor Schmidt.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Christiansson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Maria Aunes

David Schreiber

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

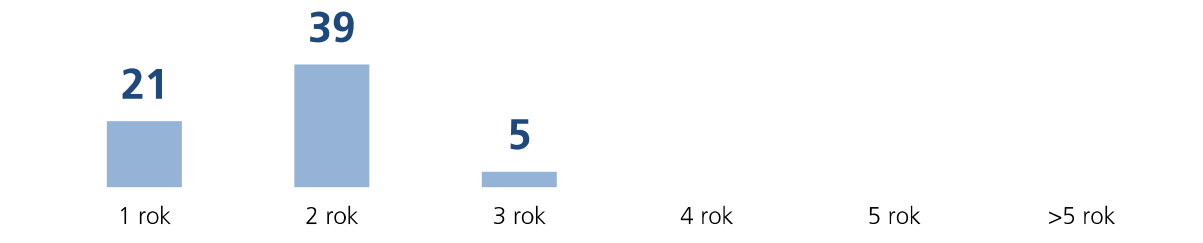
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m², varav 3 691 m² utgör boyta 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
Fiction Design AB	24 m ²	NA
Novactive KB	33 m ²	2024-02-28
HK i Göteborg AB	33 m ²	2023-02-28
Studio Otium Hair AB	59 m ²	2024-12-31
Linnégatans Trafikskola	40 m ²	2025-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m ²	2025-09-30
Malin Sae Lin Bolin	24 m ²	2024-05-03

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 balkonger mot Nordenskiöldsgatan (7B)	2021	Kostnad 800 tkr
Relining båda fastigheterna, alla avloppsstammar	2020	Kostnad 1,3 Mkr
Nya Dörrar till innergården	2019	Kostnad 150 tkr
OVK	2018	Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
OVK	2018	Kostnad cirka 22 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7a	2017 - 2018	Kostnad 360 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 Sveagatan 23b	2017 - 2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7b	2016	Kostnad 360 Tkr
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.
Eldragning och lampor	2013	Ny el i källaren Sveagatan 23b. Kostnad 0,1 mnkr.
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.
Dränering innergård	2013	Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 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	Samtliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
Ny källardel	2012 - 2013	Iordningställande av ny källardel på Sveagatan 23b. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr
Avloppsrör	2012 - 2013	Samtliga avloppsrör i källaren är utbytta i hus 4:8. Kostnad 1,3 mnkr.
Ventilation i källaren	2012 - 2013	Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr.
Grundförstärkning	2012 - 2013	Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23 a och b. Hus 4:8. Kostnad 11 mnkr.
Balkongundersökning	2012	Inget behov av åtgärd
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
Renovering/Byte fönster	2022	Löpande arbete under 2-3 år. Start höst 2022 alt vår 2023
Nytt tak och målning fasad innergård (7B)	2022	Kostnad 1,5-2 Mkr
Energideklaration OVK	2023	Kostnad 35 tkr
Målning fasad innergård 4:8	2024	Planerat 2024 eller 2025. Kostnad ca 350 tkr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Hissar serviceavtal	Kone Hissar AB
Städavtal	PAL Städ AB
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätt Centrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätt Centrum
Jouravtal	Låsinväst Sv AB
SBA & Skadedjur	Anticimex AB
Undercentraler serviceavtal	Optimera AB
El & Fjärrvärme	Göteborgs Energi

Föreningens ekonomi

När fastigheterna förvärvades av föreningen år 2003 var underhållet eftersatt vilket innebär att föreningen från dess start har behövt låna upp pengar till flera långsiktiga underhåll. Under de senaste 10-15 åren har renoveringar innefattat grundförstärkning, fasader, nytt tak på 4:8, ny brandvägg mellan fastigheterna, relining med mera.

Föreningen kommer kunna betala det planerade underhållet 2022 på löpande kassaflöde, dock kan det finnas ekonomiska fördelar med att istället amortera ett lån och ta upp ett annat. Beslut om detta fattas under året till det ekonomiskt mest förmånliga.

Exklusive avskrivningar och större underhåll genererar föreningen ett positivt kassaflöde på mer än 1Mkr om året med nuvarande intäkter och kostnader. Framöver kommer fokus att vara amortering på lånen.

Därtill har föreningen fortfarande två stycken lägenheter som hyrs ut och som i dagsläget uppskattningsvis tillsammans är värda ca 6 Mkr, samt att det finns planer på att återigen undersöka möjligheten att bygga om en av lokalerna på Sveagatan till lägenhet likt det är på Nordenskiöldsgatan. För det senare krävs dock bygglov.

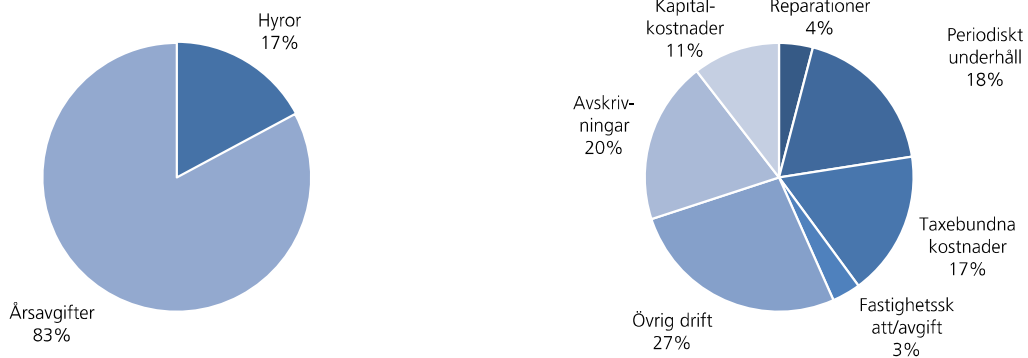
Inga avgiftshöjningar är planerade 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 290 698	1 601 659
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 694 277	3 711 801
Finansiella intäkter	439	129
Minskning kortfristiga fordringar	0	55 846
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 213
	3 694 716	3 814 989
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 738 990	3 608 471
Finansiella kostnader	411 387	517 479
Ökning av kortfristiga fordringar	40 001	0
Minskning av långfristiga skulder	700 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	182 148	0
	4 072 526	4 125 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	912 888	1 290 698
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-377 810	-310 960

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 åtgärdades balkongerna mot gatan på 4:9 (Nordenskiöldsgatan 7B). Detta arbete var inte planlagt eftersom balkongerna besiktigats med ok resultat för mindre än 10 år sedan. Arbetet gick bra och balkongerna stod klara lagom till vårsolen. Kostnaden togs på det löpande kassaflödet, således togs inga nya lån för detta.

Utöver balkongreovering amorterades ett lån på 700.000kr vilket är ett bevis på föreningens goda kassaflöde.

Dessutom har styrelsen gått igenom alla avtal och i flera fall förnyat dessa vilket har lett till minskade kostnader för städ och förvaltning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	843	826	785	788
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 933	1 925	1 892	1 714
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 231	11 425	11 425	11 646
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	120	89	95	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	33	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	131	142	140
Soliditet (%)	48	48	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-221	-1 179	63	-6 741
Nettoomsättning (tkr)	3 682	3 629	3 465	3 405

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	377 955	377 955	-509 912	509 912
S:a bundet eget kapital	55 751 561	377 955	-509 912	55 883 518
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-17 031 452	-377 955	-669 102	-15 984 395
Årets resultat	-220 656	-220 656	1 179 014	-1 179 014
S:a ansamlad förlust	-17 252 108	-598 611	509 912	-17 163 409
S:a eget kapital	38 499 453	-220 656	0	38 720 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 656
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 653 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 955
summa balanserat resultat	-17 252 108

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

350 000
-16 902 108

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 681 933	3 628 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 344	82 999
Summa rörelseintäkter		3 694 277	3 711 801

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 382 874	-3 272 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 536	-214 630
Personalkostnader	Not 6	-124 580	-120 966
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 994	-764 994
Summa rörelsekostnader		-3 503 984	-4 373 465

RÖRELSERESULTAT

190 292 **-661 664**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		439	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 387	-517 479
Summa finansiella poster		-410 948	-517 350

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-220 656 **-1 179 014**

ÅRETS RESULTAT

-220 656 **-1 179 014**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	78 740 626
Summa materiella anläggningstillgångar	78 740 626	79 505 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 740 626	79 505 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	12 127
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	977 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 928
Summa kortfristiga fordringar	1 023 238	1 343 665
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	17 383
Summa kassa och bank	0	17 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 023 238	1 361 048
SUMMA TILLGÅNGAR	79 763 865	80 866 669

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	377 955	509 912
Summa bundet eget kapital		55 751 561	55 883 518
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 031 452	-15 984 395
Årets resultat		-220 656	-1 179 014
Summa ansamlad förlust		-17 252 108	-17 163 409
SUMMA EGET KAPITAL		38 499 453	38 720 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 500 070	29 600 070
Summa långfristiga skulder		17 500 070	29 600 070
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 100 000	11 700 000
Leverantörsskulder		169 984	352 929
Skatteskulder		15 625	29 468
Övriga skulder		103 071	102 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	375 661	361 391
Summa kortfristiga skulder		23 764 342	12 546 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 763 865	80 866 669

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 046 700	2 987 617
Hyror bostäder	89 231	86 921
Hyror lokaler momspliktiga	436 592	436 560
Hyror garage	105 877	105 877
Avgift andrahandsuthyrning	3 570	11 825
Öresutjämnning	-37	1
	3 681 933	3 628 802

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	71 965
Återbäring försäkringsbolag	8 567	8 230
Övriga intäkter	3 777	2 804
	12 344	82 999

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 696	91 063
	Fastighetsskötsel beställning	9 926	24 022
	Städning entreprenad	50 617	55 704
	Städning enligt beställning	0	3 455
	Hissbesiktning	8 428	6 390
	Gemensamma utrymmen	0	1 671
	Serviceavtal	103 855	96 441
	Förbrukningsmateriel	0	892
	Störningsjour och larm	0	375
	Brandskydd	18 457	5 315
		262 979	285 328
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 918
	Brf Lägenheter	0	3 940
	Lokaler	7 551	1 400
	Förskola	6 500	0
	Källare	0	3 179
	Entré/trapphus	0	1 817
	Lås	3 513	6 829
	VVS	9 718	875
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 339
	Ventilation	58 429	4 318
	Elinstallationer	2 476	0
	Hiss	66 979	111 385
	Balkonger/altaner	0	23 418
	Skador/klotter/skadegörelse	4 425	10 391
		159 590	171 810
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	723 301	1 415 453
	VVS	0	74 498
	Ventilation	0	126 275
		723 301	1 616 225
	Taxebundna kostnader		
	El	44 579	39 902
	Värme	473 929	353 925
	Vatten	154 570	131 440
	Sophämtning/renhållning	9 168	13 956
		682 246	539 224
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 876	85 156
	Samfällighetsavgift	331 198	442 398
		420 074	527 554
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 685	132 735
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 382 874	3 272 875

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 940	3 676
	Tele- och datakommunikation	6 097	5 010
	Juridiska åtgärder	19 079	26 264
	Hysesförluster	6 319	0
	Övriga förluster	0	14 720
	Revisionsarvode extern revisor	20 795	-81
	Föreningskostnader	15 431	25 188
	Styrelseomkostnader	0	6 860
	Förvaltningsarvode	87 808	97 487
	Förvaltningsarvoden övriga	6 806	0
	Administration	1 958	4 845
	Konsultarvode	61 303	30 661
		231 536	214 630
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 800	92 050
	Sociala kostnader	29 780	28 916
		124 580	120 966
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	362 066	362 066
		764 994	764 994

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 718 867	-5 953 873
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 994	-764 994
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 483 862	-6 718 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 740 626	79 505 620
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 045 000	50 045 000
	Taxeringsvärde mark	75 940 000	75 940 000
		125 985 000	125 985 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	3 985 000	3 985 000
		125 985 000	125 985 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	27 614	24 234
	Klientmedel hos SBC	912 888	1 273 315
	Fordringar kreditfakturor	36 688	0
		977 190	1 297 549
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	14 863	14 561
	Serviceavtal	31 065	19 427
		45 928	33 988
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	509 912	394 870
	Reservering enligt stadgar	377 955	377 955
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-509 912	-262 913
	Vid årets slut	377 955	509 912

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,930 %	1 180 000	1 180 000	2025-01-30
Handelsbanken	0,930 %	6 320 000	6 320 000	2025-01-30
SEB	0,000 %	0	7 500 000	-
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	0,370 %	3 500 000	3 500 000	2022-03-30
Handelsbanken	0,000 %	0	700 000	-
Handelsbanken	1,200 %	2 500 000	2 500 000	2023-04-30
Handelsbanken	0,660 %	7 500 000	0	2026-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		40 600 070	41 300 070	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 100 000	-11 700 000	
		17 500 070	29 600 070	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 600 070 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	42 101 000	42 101 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	6 407	3 920
Värme	72 492	52 335
Ränta	19 369	19 996
Avgifter och hyror	277 394	285 139
	375 661	361 391

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under hösten 2020 stod det klart att taket på 4:9 behöver bytas inom de närmsta åren. Under 2021 har styrelsen arbetat med att undersöka detta vidare vilket har genererat i beslut att lägga plåttak istället för nya tegelpannor. Bygglov för detta blev godkänt i januari 2022 och förhandling pågår i januari/februari med entreprenör för att utföra detta arbete direkt efter sommaren 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Peter Nordström
Ordförande

Jon Magnusson
Ledamot

Viktor Schmidt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se