



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2010 och 2042.
- 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.

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 innergården, miljöhus, tvättstuga samt lokalen som hyrs ut till förskola.

Styrelsen

Anders Peter Nordström	Ordförande
Jon Petter Olav Magnusson	Ledamot
Carl Viktor Johann Schmidt	Ledamot

Edward Henrik Philip Fox	Suppleant
Ingela Yvonne Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Peter Nordström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG
--------------------	------------------	------

Valberedning

Monica Eriksson
David Schreiber

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

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.

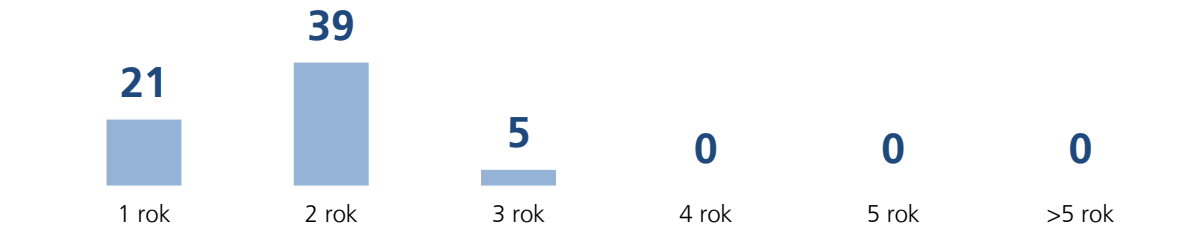
Fastigheternas värdeår är 1988.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Re-lining 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 målat 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.
Byte av 7 st källarfönster	2012	4:8 och 4:9
Inmätning och justering av värmesystemen	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	lordningställande 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
Nya balkonger mot Nordenskiöldsgatan (7B)	2021	Kostnad 800 tkr
Energideklaration OVK	2021	Kostnad 29 tkr
Nytt tak 4:9 (Nordenskiöldsgatan 7B)	2022	Kostnad 1,5–2 Mkr
Renovering och målning av fasad samt fönster mot innergården, 4:8 och 4:9	2024	Kostnad 1–1,5 Mkr

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
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

När fastigheterna förvärvades av föreningen 2003 var underhåll eftersatt vilket innebär att föreningen från dess start har behövt låna upp pengar till flera långsiktiga underhåll. Detta har innefattat grundförstärkning, renovering av fasader och fönster mot gatan, nytt tak 4:8, ny brandvägg mellan fastigheterna med mera. När taket på 4:9 är omlagt och fasaden mot innergården renoverad/målad, är de stora underhållen för många år framåt troligen avklarade. Lån har varit medlet att sätta fastigheterna i gott skick.

Nästa steg blir att amortera på lånen och för att skapa mer utrymme till detta beslutade styrelsen i slutet av 2019 att höja medlemsavgiften med 5% januari 2020. Under 2020 beslutades om höjning om 2% januari 2021. Föreningen kassaflöde före underhåll och amorteringar är bra och möjliggör amorteringar framöver. Dessutom finns tillgångar i form av två hyreslägenheter och planer att söka bygglov för en ny lägenhet i markplan på Sveagatan (lilla lokalen samt ett av garagen). På sikt finns därmed goda möjligheter att amortera ner lånen substansiellt.

Det sista lånet på SEB om 7,5 Mkr kommer i januari 2021 att flyttas till Handelsbanken som erbjuder bättre villkor. I samband med detta binds också lånet på 3,5 Mkr på 1 år. Tillsammans ger detta en räntebesparing på ca 120 Tkr 2021 jämfört med 2020.

Planen är att amortera av lånet om 700 Tkr under Q4 2021.

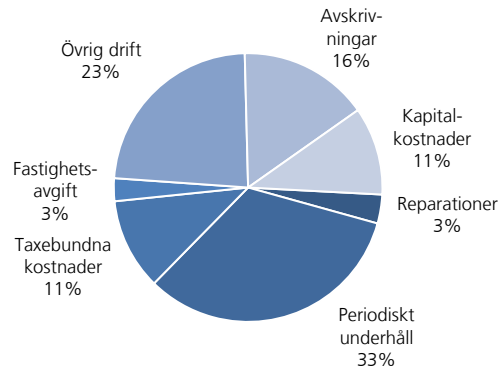
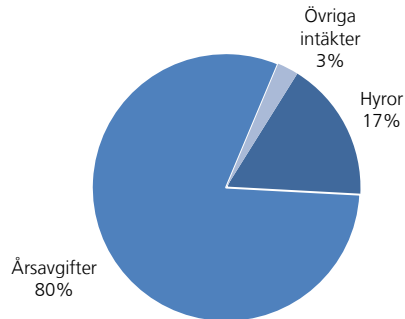
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 601 659	1 742 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 711 801	3 473 063
Finansiella intäkter	129	63
Minskning kortfristiga fordringar	55 846	0
Ökning av kortfristiga skulder	47 213	0
	3 814 989	3 473 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 608 471	2 081 550
Finansiella kostnader	517 479	563 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 446
Minskning av långfristiga skulder	0	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 298
	4 125 949	3 613 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 290 698	1 601 659
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-310 960	-140 668

*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 1 429 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 året har re-lining gjorts i samtliga avloppsstammar. Denna investering har skett på löpande kassaflöde, nya lån har alltså inte tagits upp för detta. Dock har det medfört att föreningen inte amorterade på sina lån under 2020.

Det uppmärksammades också att balkongerna mot Nordenskiöldsgatan på byggnaden Nordenskiöldsgatan 7B var uttjänta. Eftersom besiktning och renovering skett 2013 var detta underhåll ej planlagt sedan tidigare men kommer att utföras 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	826	785	788	787
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 925	1 892	1 714	1 799
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 425	11 425	11 646	9 571
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	89	95	106	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	27	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	142	140	143
Soliditet (%)	48	49	48	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 179	63	-6 741	-2 633
Nettoomsättning (tkr)	3 629	3 465	3 405	3 414

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	509 912	-262 913	377 955	394 870
S:a bundet eget kapital	55 883 518	-262 913	377 955	55 768 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 984 395	262 913	-314 874	-15 932 434
Årets resultat	-1 179 014	-1 179 014	-63 081	63 081
S:a ansamlad förlust	-17 163 409	-916 101	-377 955	-15 869 353
S:a eget kapital	38 720 109	-1 179 014	0	39 899 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 179 014
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 606 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-377 955</u>
summa balanserat resultat	-17 163 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>1 616 225</u>
-15 547 184

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 628 802	3 465 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 999	7 853
Summa rörelseintäkter		3 711 801	3 473 063
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 272 875	-1 834 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 630	-134 937
Personalkostnader	Not 6	-120 966	-111 949
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 994	-764 994
Summa rörelsekostnader		-4 373 465	-2 846 544
RÖRELSERESULTAT		-661 664	626 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 479	-563 500
Summa finansiella poster		-517 350	-563 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 179 014	63 081
ÅRETS RESULTAT		-1 179 014	63 081

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	79 505 620	80 270 615
Summa materiella anläggningstillgångar	79 505 620	80 270 615
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 505 620	80 270 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 127	6 193
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 297 549	1 676 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	33 989	29 861
Summa kortfristiga fordringar	1 343 665	1 712 214
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	17 383	15 640
Summa kassa och bank	17 383	15 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 361 048	1 727 855
SUMMA TILLGÅNGAR	80 866 669	81 998 469

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	509 912	394 870
Summa bundet eget kapital		55 883 518	55 768 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 984 395	-15 932 434
Årets resultat		-1 179 014	63 081
Summa fritt eget kapital		-17 163 409	-15 869 353
SUMMA EGET KAPITAL		38 720 109	39 899 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 600 070	29 600 070
Summa långfristiga skulder		29 600 070	29 600 070
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 700 000	11 700 000
Leverantörsskulder		352 929	214 234
Skatteskulder		29 468	18 101
Övriga skulder		102 701	193 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	361 391	373 155
Summa kortfristiga skulder		12 546 489	12 499 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 866 669	81 998 469

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).

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 987 617	2 837 279
Hyror bostäder	86 921	86 921
Hyror lokaler momspliktiga	436 560	424 821
Hyror lokaler	0	2 907
Hyror garage	105 877	105 877
Avgift andrahandsuthyrning	11 825	7 363
Öresutjämning	1	42
	3 628 802	3 465 210

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	71 965	0
Återbäring försäkringsbolag	8 230	7 152
Övriga intäkter	2 804	701
	82 999	7 853

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	91 063	87 103
	Fastighetskötsel beställning	24 022	1 881
	Städning entreprenad	55 704	55 659
	Städning enligt beställning	3 455	0
	Hissbesiktning	6 390	6 187
	Gemensamma utrymmen	1 671	0
	Serviceavtal	96 441	74 561
	Förbrukningsmateriel	892	10 247
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	5 315	0
		285 328	235 639
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 918	15 034
	Brf Lägenheter	3 940	2 968
	Lokaler	1 400	4 323
	Gemensamma utrymmen	0	3 949
	Källare	3 179	16 546
	Entré/trapphus	1 817	1 947
	Lås	6 829	0
	VVS	875	32 626
	Värmeanläggning/undercentral	2 339	0
	Ventilation	4 318	0
	Elinstallationer	0	3 908
	Hiss	111 385	48 274
	Balkonger/altaner	23 418	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 391	12 902
		171 810	142 475
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 415 453	0
	Entré/trapphus	0	179 989
	VVS	74 498	82 924
	Ventilation	126 275	0
		1 616 225	262 913
	Taxebundna kostnader		
	El	39 902	41 261
	Värme	353 925	374 195
	Vatten	131 440	118 202
	Sophämtning/renhållning	13 956	9 316
		539 224	542 974
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 156	76 673
	Samfällighetsavgift	442 398	444 634
		527 554	521 307
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 735	129 355
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 272 875	1 834 664

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 676	2 126
	Tele- och datakommunikation	5 010	4 887
	Juridiska åtgärder	26 264	5 500
	Övriga förluster	14 720	0
	Revisionsarvode extern revisor	-81	18 563
	Föreningskostnader	25 188	1 509
	Styrelseomkostnader	6 860	0
	Förvaltningsarvode	97 487	96 004
	Administration	4 845	6 349
	Konsultarvode	30 661	0
		214 630	134 937
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 050	85 600
	Sociala kostnader	28 916	26 349
		120 966	111 949
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	362 066	362 066
		764 994	764 994

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 953 873	-5 188 879
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 994	-764 994
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 718 867	-5 953 873
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 505 620	80 270 615
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	24 234	90 142
	Klientmedel hos SBC	1 273 315	1 586 018
		1 297 549	1 676 160
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	14 561	12 349
	Serviceavtal	19 427	17 512
		33 988	29 861
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	394 870	316 915
	Reservering enligt stadgar	377 955	377 955
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-262 913	-300 000
	Vid årets slut	509 912	394 870

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,930 %	1 180 000	0	2025-01-30
Handelsbanken	0,930 %	6 320 000	0	2025-01-30
SEB	1,790 %	7 500 000	7 500 000	2021-01-28
SEB	1,800 %	0	7 500 000	Löst
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	1,250 %	3 500 000	3 500 000	2021-01-15
Handelsbanken	1,250 %	700 000	700 000	2021-01-15
Handelsbanken	1,200 %	2 500 000	2 500 000	2023-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		41 300 070	41 300 070	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 700 000	-11 700 000	
		29 600 070	29 600 070	

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

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 101 000	42 101 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	7 259
	Städning entreprenad	0	4 638
	El	3 920	2 292
	Värme	52 335	52 315
	Extern revisor	0	20 500
	Ränta	19 996	23 995
	Avgifter och hyror	285 139	262 157
		361 391	373 155

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det oplanerade underhållsarbetet med balkongerna mot Nordenskiöldsgatan medförde en tidigare ej budgeterad kostnad om ca 800 Tkr under första halvåret 2021. Detta betalades av löpande kassaflöde, inget lån behövde tas upp. Renoveringen är nu slutförd med bra resultat och enligt budget.

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 23/3 2021

Anders Peter Nordström
Ordförande

Jon Petter Olav Magnusson
Ledamot

Carl Viktor Johann Schmidt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021

Anna Christiansson
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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5/5 2021



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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se