

# Årsredovisning

för

## Brf Svecia

716444-2019

Räkenskapsåret

2020

all  
Hov  
Ew  
MA

Styrelsen för Brf Svecia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

### Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 1987-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1987-10-28

Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-08-17

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Föreningens styrelse har hållit 18 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

### Revisorer

Lars Odinge	Ordinarie
Patrik Sporre	Suppleant

### Valberedning

Johanna Lundgren  
Britt-Marie Vestin  
Jan-Ivar Olausson

*Handwritten signatures:*  
All HSN  
B  
MA

### Fastigheten

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

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.957 m<sup>2</sup> och lokalarean uppgår till 203 m<sup>2</sup>.

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

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fullvärde.

### Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	3
2 rok	10
3 rok	9
4 rok	3

### Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>	<u>löptid</u>
Frisörsalong	66	2022-09-30
Restaurang	137	2022-11-30

### Föreningens ekonomi

<b>Kassaflöde</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>2 211 849</b>	<b>633 569</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 753 813	1 530 999
Ny belåning	13 550 000	14 000 000
Förändring kortfristiga fordringar	26 005	161 195
	<b>15 329 818</b>	<b>15 692 194</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	800 145	800 805
Räntekostnader/finansiella kostnader	503 305	328 019
Anskaffning anläggningstillgångar	14 744 205	12 977 241
Förändring kortfristiga skulder	1 208 188	7 849
Amortering av föreningens lån	50 000	0
	<b>17 305 843</b>	<b>14 113 914</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 1 976 026</b>	<b>1 578 280</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>235 823</b>	<b>2 211 849</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "All", "Hör", "A", and "M".

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning

Revisorsringen Sverige AB  
TidX Förvaltning i samråd med styrelsen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen fortsatt arbeta för att långsiktigt bibehålla värdet på fastigheten. Vidare har arbetet med den långsiktiga underhållsplanen och finansiella planen fortsatt i syfte att säkerställa att fastigheten förvaltas på ett fullgott sätt under kommande år.

Den sedan tidigare pågående fasadrenoveringen har avslutats under året. Totalentreprenör har varit Byggnadsfirman O.A Tobiason AB. För att säkra kvaliteten på utförandet anlätade föreningen ett externt oberoende konsultföretag, som skött den löpande besiktningen av projektet. Föreningens fasadgrupp och styrelse har varit väl engagerad och involverad i projektet. Årets upptagna lån är till fullo relaterade till finansieringen av fasadrenoveringen (fasadprojektet).

Till följd av ökad belåning och relaterade kostnader som fasadprojektet fört med sig har styrelsen under året beslutat om två avgiftshöjningar (10% från och med den 1 juli 2020 samt ytterligare 15% från och med den 1 januari 2021). Styrelsen ser i nuläget inga behov av ytterligare avgiftshöjningar.

För att uppnå mer förmånlig finansiering har styrelsen efter avslutat fasadprojekt initierat och slutfört upphandling av långgivare. Detta resulterade i att föreningens samtliga lån flyttats till Handelsbanken. Relaterade lånevillkor har bundits på olika tidshorisonter för att uppnå ekonomisk trygghet.

För att redovisningen bättre ska återspegla fastighetens behov av underhåll samt förbrukning har styrelsen beslutat att övergå till K3 (BFNAR 2012:1) för redovisningsprinciper. Detta har resulterat i justerade avskrivningar av engångskaraktär och att tillgångar som ersatts i samband med fasadrenoveringen behövs utrangeras, vilket i stort förklarar det negativa resultatet för året. Under kommande år förväntar sig styrelsen positiva resultat och kassaflöden, efter avsättning till underhållsfond, på årlig basis. Det positiva kassaflödet planeras att användas till löpande underhåll, stärka kassan samt amortera på upptagna lån.

Föreningen har under året även gjort en ny upphandling av entreprenör för fastighetsskötsel och tecknat avtal med TidX förvaltning.

## Åtgärder

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

En detaljerad underhållsplan har arbetats fram tillsammans med extern konsult. Vidare har löpande underhåll av fastigheten genomförts.

## Verksamhet under det kommande året

Löpande underhåll enligt framtagen underhållsplan samt eventuella annat arbete som behöver genomföras på fastigheten i syfte att bibehålla dess goda skick. Detta inkluderar bland annat inspektion av skorsten på gårdshuset och besluta om eventuell rivning.

## Medlemsinformation

Föreningens 25 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 39 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 37.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

ALL HSN  
B M



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	1 754	1 531	1 854	1 548
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 633	208	567	103
Soliditet (%)	18,83	32,22	55,18	56,70
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup> kr	599	564	564	564
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	17 571	10 673	3 519	3 519
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,67	1,05	0,89	0,88
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	19	21	24	23
Värmekostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	104	113	125	122
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	35	33	30	23

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Not Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift & kap.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 669 507	1 960 259	1 669 656	-1 798 751	207 646	10 708 317
Disposition av fg års resultat:			317 000	-109 354	-207 646	0
Justering/effekt vid övergång av K3					-603 869	-603 869
Årets resultat					-2 028 640	-2 028 640
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 669 507</b>	<b>1 960 259</b>	<b>1 986 656</b>	<b>-1 908 105</b>	<b>-2 632 509</b>	<b>8 075 808</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 908 105
årets förlust	-2 632 509
	<b>-4 540 614</b>
behandlas så att till underhållsfond avsätts	317 000
omföring av underhållsfond vid övergång till K3	-1 986 656
i ny räkning överföres	-2 870 958
	<b>-4 540 614</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
 AMU HSN  
 S  
 M

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 593 805	1 526 107
Övriga rörelseintäkter	3	160 008	4 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 753 813</b>	<b>1 530 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-327 265	-335 284
Driftskostnader	5	-365 670	-387 947
Förvaltningskostnader	6	-107 210	-77 574
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-3 082 872	-194 529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 883 017</b>	<b>-995 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 129 204</b>	<b>535 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-230 680	-115 134
Finansiella kostnader		-272 625	-212 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-503 305</b>	<b>-328 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 632 509</b>	<b>207 646</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 632 509</b>	<b>207 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 632 509</b>	<b>207 646</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
All HSN  
R 19

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8, 13	42 192 757	14 934 547
Maskiner och inventarier	9	33 954	46 298
Fastighetsinstallationer	10	331 830	360 775
Pågående projekt	11	0	15 555 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 558 541</b>	<b>30 897 208</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 561 341</b>	<b>30 900 008</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		23 717	0
Övriga fordringar		34 619	91 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 089	27 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 425</b>	<b>119 350</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		235 824	2 211 849
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>235 824</b>	<b>2 211 849</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>319 249</b>	<b>2 331 199</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

42 880 590

33 231 207

*Handwritten signatures and initials:*  
All HBT  
S  
MS

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

10 629 766

10 629 766

Underhållsfond

1 986 656

1 669 656

**Summa bundet eget kapital**

**12 616 422**

**12 299 422**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 908 105

-1 798 751

Årets resultat

-2 632 509

207 646

**Summa fritt eget kapital**

**-4 540 614**

**-1 591 105**

**Summa eget kapital**

**8 075 808**

**10 708 317**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

12, 13

34 386 244

20 886 244

**Summa långfristiga skulder**

**34 386 244**

**20 886 244**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

84 159

1 246 506

Depositioner

63 324

63 324

Skatteskulder

16 932

75 100

Övriga skulder

0

1 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

254 123

250 437

**Summa kortfristiga skulder**

**418 538**

**1 636 646**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**42 880 590**

**33 231 207**

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
Höll HÖV  
R  
M



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning i mindre företag (K3)*.

Bostadsrättsföreningen har under 2020 gått från redovisning enligt K2-regelverket till K3-regelverk.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

<u>Byggnad/komponent</u>	<u>avskrivningstid</u>
Stomme	200 år
Tak	40 år
Fönster och fasad	50 år
Balkonger	40 år
Ventilation och el (snitt)	38 år
VA-stammar (snitt)	29 år
Byggnader inre	150 år
Gemensamma utrymmen	40-50 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K3-regelverk på 13 komponenter.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	1 172 714	1 117 536
Hyresintäkter lokaler	430 997	402 571
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	-15 906	0
Hyresintäkter förråd	6 000	6 000
	<b>1 593 805</b>	<b>1 526 107</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	2 364	1 162
Pantsättningsavgifter	2 349	465
Övriga intäkter	144 456	3 265
Erhållan bidrag	7 953	0
Avgift för andrahandsuthyrning	2 886	0
	<b>160 008</b>	<b>4 892</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.*

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt / -avgift	67 415	66 115
Fastighetsförsäkring	52 402	43 829
Reparationer fastighet	91 248	113 544
Fastighetsskötsel	84 229	81 234
Väghållning / snöröjning	7 862	9 650
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 681	0
Kabel-TV	21 428	20 912
	<b>327 265</b>	<b>335 284</b>

#### Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
El	37 628	41 275
Fjärrvärme	202 598	221 655
Vatten / avlopp	69 233	64 642
Sophämtning / återvinning	43 107	41 089
Samfällighetsförening	13 104	19 286
	<b>365 670</b>	<b>387 947</b>

#### Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	30 339	29 430
Konsultarvode	59 706	27 879
Föreningsavgifter	4 710	4 250
Administrativa kostnader	12 455	16 016
	<b>107 210</b>	<b>77 575</b>

#### Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala avgifter

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'All', 'Te', 'B.', 'M', and 'K'.*

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 011 212	20 011 212
Inköp	30 299 793	0
Utrangering värden vid övergång till K3	-2 792 957	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 518 048</b>	<b>20 011 212</b>
Ingående avskrivningar	-5 076 665	-4 931 750
Justering avskrivning att motsvara K3	-603 869	0
Utrangering värden vid övergång till K3	884 405	0
Årets avskrivningar	-529 262	-144 915
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 325 391</b>	<b>-5 076 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 192 657</b>	<b>14 934 547</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 229 000	27 229 000
Taxeringsvärden mark	40 940 000	40 940 000
	<b>68 169 000</b>	<b>68 169 000</b>
Bokfört värde byggnader	39 421 400	12 163 190
Bokfört värde mark	2 771 357	2 771 357
	<b>42 192 757</b>	<b>14 934 547</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 149	113 465
Inköp		28 684
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 149</b>	<b>142 149</b>
Ingående avskrivningar	-95 851	-82 592
Årets avskrivningar	-12 344	-13 259
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-108 195</b>	<b>-95 851</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 954</b>	<b>46 298</b>

### Not 10 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	504 805	504 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>504 805</b>	<b>504 805</b>
Ingående avskrivningar	-144 030	-107 675
Årets avskrivningar	-28 945	-36 355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-172 975</b>	<b>-144 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>331 830</b>	<b>360 775</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HOB", "M", and "B".*

### Not 11 Pågående projekt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående	15 555 588	2 607 031
Pågående projekt /årets anskaffning	0	12 948 557
Omfört mot byggnader	-15 555 588	
	0	15 555 588

### Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB BoLån				2 662 522
SEB BoLån				2 518 522
SEB BoLån				1 705 200
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
SEB BoLån				2 000 000
Stadshypotek	0,41	2021-12-30	2 386 244	0
Stadshypotek	0,49	2023-12-30	5 000 000	0
Stadshypotek	0,54	2024-12-30	6 000 000	0
Stadshypotek	0,65	2025-12-30	9 000 000	0
Stadshypotek	0,97	2028-12-30	12 000 000	0
			<b>34 386 244</b>	<b>20 886 244</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Amortering inom 1-5 år			0	
Amortering efter 5 år			34 386 244	

Det finns i dag inga amorteringskrav på upptagna lån.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	34 386 244	20 886 244
	<b>34 386 244</b>	<b>20 886 244</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 HAN  
 M



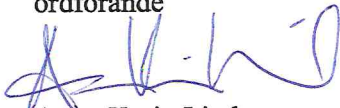
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 066	6 540
Förutbet avgifter/hyror	175 058	173 498
Upplupen värmekostnad	31 183	30 666
Upplupen el	4 448	3 574
GBG Stad Kretslopp	15 820	14 800
Renova	1 829	1 228
Revisorsringen Sverige AB	15 719	10 905
Övriga kostnader	0	9 226
	<b>254 123</b>	<b>250 437</b>

Göteborg den 2/6 2021



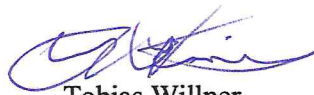
Bodil Lindell  
ordförande



Anna-Karin Lind  
styrelseledamot



Niclas Åberg  
styrelseledamot



Tobias Willner  
styrelseledamot

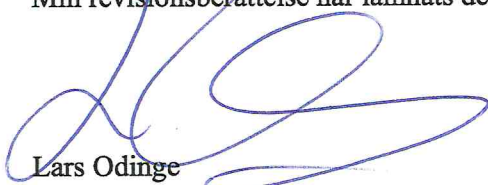


Anders Nyqvist  
styrelseledamot



Håkan Svensson  
styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2021



Lars Odinge  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Svecia

Organisationsnummer 716444-2019

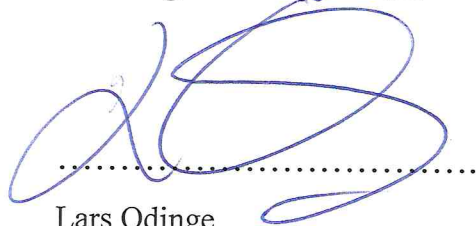
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Svecia för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Göteborg den 4/6 2021



Lars Odinge

Förtroendevald revisor