



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Sveaborg

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sveaborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2013 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Erna Kristina Granath Sundqvist	Ordförande	
Gunilla Iréne Persson	Sekreterare	
Åsa Maria Axelsson	Kassör	
Curt Johan Ottosson	Ledamot	
Maud Elisabeth Säter	Ledamot	
Markus Ulrik Ulenius	Ledamot	
Fredrik Svantesson	Ledamot	Avgått

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Carolin Sandén	Suppleant Extern	BoRevision
Annika Kronblad	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Pernilla Finndin  
Klas Modin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 5:9	1987	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

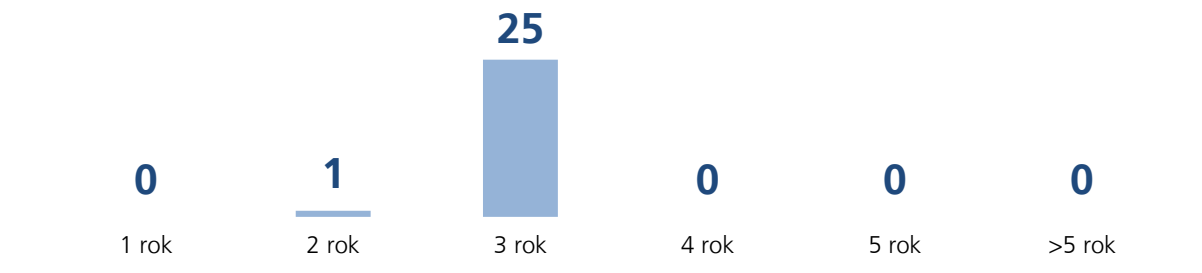
Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 501 m<sup>2</sup>, varav 2 222 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 279 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotobutik	89 m <sup>2</sup>	2020-11-30
Frukost- & Lunchrestaurang	120 m <sup>2</sup>	2019-06-30
Sushirestaurang	70 m <sup>2</sup>	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Källare	Belägen högst upp i huset

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	Genomförs efter att fasadrenovering är slutförd.
Spolning, avloppsstammar	2015	
Trappa, uppgång 23B	2014	Förstärknings- och förbättringsarbete på samtliga trappsteg
Upprättande av miljöhus	2011	
Fasadrenovering	2009 - 2010	Gatufasad, Etapp 1
Balkonger, renovering	2009 - 2010	
Renovering av Tvättstuga	2004 - 2006	Inklusive byte av maskinpark
Kabel-TV-system	2001	
Från- och tilluftsfläktar	1987	
Stambyte	1987	
Elsystem	1987	
Fönsterbyte	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2017-18	Målning
Balkongrenovering	2017-18	Omgjutning av balkongplatta samt rostbehandling av räcken
Fasadrenovering	2017-18	Renovering av fasad mot gatan samt tvätt av gårdsfasad
Takrenovering	2017-18	Blästring och ommålning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice AB
Trappstädning	MBA Fastighetsservice AB
Teknisk projektledning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
El, nät och förbrukning	Göteborg Energi AB
Avfallshantering	Renova AB

## Föreningens ekonomi

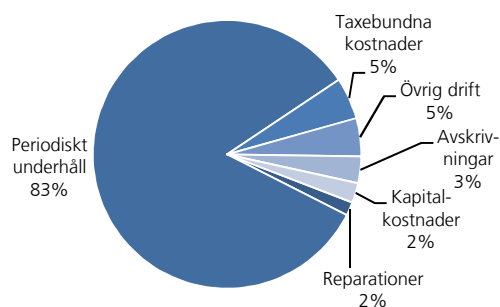
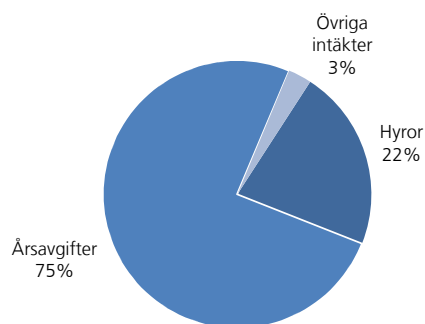
Rötskadorna på bjälklag innebar ytterligare ökade kostnader, vilka delvis finansierats med ytterligare ett lån.

Ett lån med bunden ränta har under året lagts om till rörlig ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 438 591</b>	<b>2 531 888</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 141 065	2 151 584
Finansiella intäkter	-58	337
Minskning kortfristiga fordringar	460 824	0
Ökning av långfristiga skulder	0	7 632 424
Ökning av kortfristiga skulder	0	309 406
	<b>2 601 831</b>	<b>10 093 751</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 074 015	4 539 753
Finansiella kostnader	228 811	176 894
Ökning av kortfristiga fordringar	0	470 401
Minskning av långfristiga skulder	22 302	0
Minskning av kortfristiga skulder	260 948	0
	<b>9 586 075</b>	<b>5 187 048</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>454 347</b>	<b>7 438 591</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 984 245</b>	<b>4 906 703</b>

\*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 1 337 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

Fasadreoveringen som påbörjades 2017 har fortsatt och färdigstälts under årets första fyra månader. Efterarbete genomfördes t.o.m. juni. Under arbetet med fasaden upptäcktes fuktskador i några bjälklag vilket föranledde byte av de skadade balkarna. Detta påverkade fyra lägenheter. Provresultat på de skadade bjälklagen visade inga tecken på hussvamp.

Budgeten för fasadreoveringen hölls. Däremot uppkom extra kostnader p.g.a. åtgärderna för de fuktskadade bjälklagen, vilket finansierades genom ett nytt lån på fastigheten. Under reoveringen genomgicks hela den yttre fasaden samt blästring och ommålning av tak. Arbetet avslutades under juni månad.

OVK mätning genomfördes under 2018, där all ventilation i hela fastigheten kontrollerades av OVK center. Resultatet visade att ventilationssystemet behövde rengöras från fett och damm, vilket genomfördes i december av OVK center.

Under året har upphandling genomförts av ekonomisk förvaltning, städning samt fastighetsskötsel. Opalen AB som kunde erbjuda en helhetslösning valdes som leverantör och tar över ansvaret från 1 januari 2019.

Avtal om städning och trädgårdsskötsel av innergården ingicks tillsammans med de två bostadsrättsföreningarna Svecia och Sjöfararen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	709	709	709	694
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 634	1 893	1 562	1 782
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 034	10 044	6 609	6 781
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	21	20	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	82	89	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	25	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	91	71	94	151
Soliditet (%)	8	29	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 467	-2 879	482	383
Nettoomsättning (tkr)	2 032	2 104	2 012	2 028

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 222 m<sup>2</sup> bostäder och 279 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 011 644	0	0	9 011 644
Upplåtelseavgifter	1 427 817	0	0	1 427 817
Fond för yttre underhåll	568 000	568 000	-1 593 194	1 593 194
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 007 461</b>	<b>568 000</b>	<b>-1 593 194</b>	<b>12 032 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 451 701	-568 000	-1 285 729	402 028
Årets resultat	-7 467 100	-7 467 100	2 878 923	-2 878 923
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 918 801</b>	<b>-8 035 100</b>	<b>1 593 194</b>	<b>-2 476 895</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 088 660</b>	<b>-7 467 100</b>	<b>0</b>	<b>9 555 760</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 467 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-883 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-568 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 918 801</b>

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

568 000
<b>-8 350 801</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 031 680	2 103 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 385	47 714
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 141 065</b>	<b>2 151 584</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 918 164	-4 118 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 343	-354 130
Personalkostnader	Not 6	-51 507	-66 866
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 281	-314 198
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 379 295</b>	<b>-4 853 951</b>
		<b>-7 238 231</b>	<b>-2 702 367</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-58	337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 811	-176 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-228 869</b>	<b>-176 557</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 467 100</b>	<b>-2 878 923</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 467 100</b>	<b>-2 878 923</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 24 334 697	24 639 978
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 334 697</b>	<b>24 639 978</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 334 697</b>	<b>24 639 978</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19 849	406 667
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 300 716	1 640 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 50 284	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>370 849</b>	<b>2 047 622</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	162 782	5 931 078
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>162 782</b>	<b>5 931 078</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>533 631</b>	<b>7 978 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 868 328</b>	<b>32 618 677</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 439 461	10 439 461
Fond för yttre underhåll	Not 12	568 000	1 593 194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 007 461</b>	<b>12 032 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 451 701	402 028
Årets resultat		-7 467 100	-2 878 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 918 801</b>	<b>-2 476 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 088 660</b>	<b>9 555 760</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 255 974	13 870 356
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 255 974</b>	<b>13 870 356</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 039 656	8 447 576
Leverantörsskulder		106 595	94 015
Skatteskulder		139 012	137 218
Övriga skulder		10 542	281 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	227 889	232 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 523 694</b>	<b>9 192 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 868 328</b>	<b>32 618 677</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 575 814	1 575 814
Hyror lokaler momspliktiga	450 892	323 245
Hyror lokaler	5 000	204 832
Öresutjämning	-26	-21
	<b>2 031 680</b>	<b>2 103 870</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	5 414	8 448
Övriga intäkter	103 971	39 266
	<b>109 385</b>	<b>47 714</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 515	59 324
	Fastighetsskötsel beställning	4 037	10 498
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 371	7 144
	Städning entreprenad	28 959	34 443
	Städning enligt beställning	8 607	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 470	0
	Hissbesiktning	0	3 764
	Gemensamma utrymmen	1 041	374
	Gård	456	2 535
	Serviceavtal	34 957	34 927
	Förbrukningsmateriel	1 522	4 728
		<b>161 935</b>	<b>157 737</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	81 529	0
	Brf Lägenheter	22 500	0
	Tvättstuga	0	1 376
	Källare	1 553	0
	Entré/trapphus	0	47 080
	Lås	3 474	62 730
	VVS	5 278	0
	Elinstallationer	5 930	0
	Hiss	3 348	10 248
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 250
	Vattenskada	30 563	0
		<b>154 175</b>	<b>124 684</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	3 400 039	3 216 809
	Balkonger/altaner	4 530 566	0
		<b>7 930 606</b>	<b>3 216 809</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	67 254	51 565
	Värme	222 339	205 024
	Vatten	56 552	55 584
	Sophämtning/renhållning	112 005	121 420
	Grovsopor	22 740	0
		<b>480 889</b>	<b>433 592</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 595	37 543
	Bredband	79 172	79 172
		<b>120 767</b>	<b>116 715</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 792</b>	<b>69 220</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 918 164</b>	<b>4 118 757</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 839	2 145
	Juridiska åtgärder	6 724	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 582	12 464
	Föreningsomkostnader	4 298	9 094
	Styrelseomkostnader	0	60
	Fritids- och trivselkostnader	510	0
	Förvaltningsarvode	53 547	45 697
	Administration	5 159	145 495
	Konsultarvode	9 065	139 174
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	0
		<b>104 343</b>	<b>354 130</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 333	51 000
	Sociala kostnader	11 174	15 866
		<b>51 507</b>	<b>66 866</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	293 619	293 619
	Förbättringar	11 662	11 662
	Inventarier	0	8 917
		<b>305 281</b>	<b>314 198</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 992 242	27 992 242
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 992 242</b>	<b>27 992 242</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 352 264	-3 046 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 281	-305 281
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 657 545</b>	<b>-3 352 264</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 334 697</b>	<b>24 639 978</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 897 006	3 897 006
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 702 000	27 702 000
	Taxeringsvärde mark	35 801 000	35 801 000
		<b>63 503 000</b>	<b>63 503 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	3 503 000	3 503 000
		<b>63 503 000</b>	<b>63 503 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 125	165 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>165 125</b>	<b>165 125</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-165 125	-156 208
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 917
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-165 125</b>	<b>-165 125</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	9 151	133 441
	Klientmedel hos SBC	291 565	1 507 514
		<b>300 716</b>	<b>1 640 955</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Brf Sjöfararen	50 284	0
		<b>50 284</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 593 194	1 027 194
	Reservering enligt stadgar	568 000	566 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 593 194	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>568 000</b>	<b>1 593 194</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,780 %	3 923 500	3 923 500	2020-11-18
	Nordea	1,850 %	2 443 308	2 543 308	2019-11-20
	Nordea	1,850 %	700 050	800 050	2020-06-02
	Nordea	0,570 %	960 006	1 066 670	2019-06-10
	Nordea	0,570 %	5 923 492	5 984 404	2019-07-29
	Nordea	1,460 %	274	8 000 000	2018-12-31
	Nordea	0,480 %	425 000	0	2019-11-12
	Nordea	0,620 %	7 920 000	0	2019-12-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 295 630</b>	<b>22 317 932</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 039 656	-8 447 576	
			<b>4 255 974</b>	<b>13 870 356</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 457 750 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 472 000	22 472 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	39 000	37 667
	Sociala avgifter	11 500	11 827
	Ränta	20 000	19 401
	Avgifter och hyror	157 389	163 797
		<b>227 889</b>	<b>232 692</b>

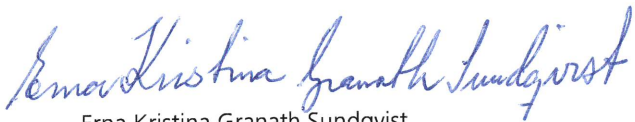
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13 / 2 2019



Erna Kristina Granath Sundqvist  
*Ordförande*



Gunilla Iréne Persson  
*Sekreterare*



Åsa Maria Axelsson  
*Kassör*



Curt Johan Ottosson  
*Ledamot*



Maud Elisabeth Säter  
*Ledamot*



Markus Ulrik Ulenius  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



Arthur Kozak  
*Extern revisor*



Annika Kronbladh  
*Intern revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sveaborg, org.nr. 716444-1904

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveaborg för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AK

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sveaborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

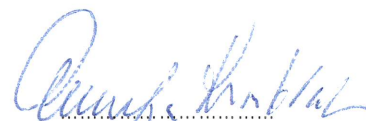
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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 29 / 3 2019



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Annika Kronblad  
Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 575 000	1 575 814	1 575 800
Hyror lokaler momspliktiga	494 000	450 892	0
Hyror lokaler	0	5 000	486 400
Öresutjämning	0	-26	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 414	0
Övriga intäkter	0	53 687	0
	<b>2 069 000</b>	<b>2 090 781</b>	<b>2 062 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-21 000	-65 515	-52 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-4 037	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-4 371	0
Städning entreprenad	-31 000	-28 959	-35 000
Städning enligt beställning	0	-8 607	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-32 000	-12 470	-1
Hissbesiktning	-4 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 041	-1 000
Gård	-6 000	-456	-5 000
Serviceavtal	-37 000	-34 957	-36 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 522	-8 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-1
	<b>-161 000</b>	<b>-161 935</b>	<b>-149 002</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	-81 529	-100 000
Brf Lägenheter	0	-22 500	0
Källare	0	-1 553	0
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Lås	0	-3 474	0
VVS	0	-5 278	0
Elinstallationer	0	-5 930	0
Hiss	0	-3 348	0
Vattenskada	0	-30 563	0
	<b>-210 000</b>	<b>-154 175</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-1
Fasad	0	-3 400 039	0
Balkonger/altaner	0	-4 530 566	0
	<b>0</b>	<b>-7 930 606</b>	<b>-1</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-54 000	-67 254	-53 000
Värme	-214 000	-222 339	-217 000
Vatten	-56 000	-56 552	-58 000
Sophämtning/renhållning	-127 000	-112 005	-115 000
Grovsopor	0	-22 740	0
	<b>-451 000</b>	<b>-480 889</b>	<b>-443 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-41 595	-37 000
Bredband	-80 000	-79 172	-80 000
	<b>-120 000</b>	<b>-120 767</b>	<b>-117 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 000	-69 792	-70 000
	<b>-70 000</b>	<b>-69 792</b>	<b>-70 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-1 839	-1 300
Juridiska åtgärder	0	-6 724	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-18 582	-13 000
Föreningskostnader	-10 000	-4 298	0
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-510	0
Förvaltningsarvode	-35 000	-53 547	-48 000
Administration	-20 000	-5 159	-11 500
Korttidsinventarier	0	0	-3 000
Konsultarvode	0	-9 065	-20 000
Föreningsavgifter	0	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	0
	<b>-87 000</b>	<b>-104 343</b>	<b>-106 800</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-40 333	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-11 174	-16 000
	<b>-68 000</b>	<b>-51 507</b>	<b>-66 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-294 000	-293 619	-293 619
Förbättringar	-12 000	-11 662	-11 662
Inventarier	0	0	-1 298
	<b>-306 000</b>	<b>-305 281</b>	<b>-306 579</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 473 000</b>	<b>-9 379 295</b>	<b>-1 358 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>596 000</b>	<b>-7 288 515</b>	<b>703 818</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-61	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-235 000	-228 279	-175 000
Räntekostnader skattekonto	0	-47	0
Övriga räntekostnader	0	-485	0
	<b>-235 000</b>	<b>-228 869</b>	<b>-175 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>361 000</b>	<b>-7 517 384</b>	<b>528 818</b>