

# 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 roller.

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karl XII. Föreningens andel är 16,8 procent. Samfälligheten förvaltar innergård, miljöhus, tvättstuga, förråd samt lokalen som hyrs ut till förskola.

#### Styrelsen

Michael André	Ordförande	Har under året bytt efternamn
Jon Magnusson	Ledamot	
Viktor Schmidt	Ledamot	
Inez Birgitta Edvinsson	Suppleant	
Edward Fox	Suppleant	

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

Edward Fox och Jon Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Caroline Fall  
David Schreiber

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

### 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

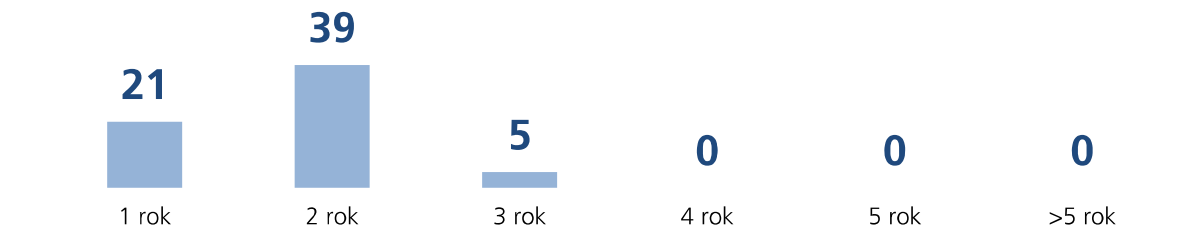
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m<sup>2</sup>, varav 3 691 m<sup>2</sup> utgör boyta och 266 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fiction Design AB	24 m <sup>2</sup>	NA
Novactive KB	33 m <sup>2</sup>	2024-02-28
HK i Göteborg AB	33 m <sup>2</sup>	2026-02-28
Studio Otium Hair AB	59 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Linnégatans Trafikskola	40 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Linnégatans Trafikskola	7 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Malin Sae Lin Bolin	24 m <sup>2</sup>	2024-05-03

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt tak (plåt), målning fasad och fönster innergård (7B)	2022	Kostnad 2,5Mkr
Nya balkonger mot Nordenskiöldsgatan (7B)	2021	Kostnad 800 tkr
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 23b	2017 - 2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Sveagatan 23a	2017 - 2018	Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7b	2016	Kostnad 360 Tkr
Fasad och takrenovering,	2015 - 2016	Fasaden Nordenskiöldsgatan 7a plus gaveln mot Sveagatan har renoverats plus att fönster har målats och renoverats. Takplåt har bytts i sin helhet mot Nordenskiöldsgatan
Värmesystem	2015 - 2016	Nya ventiler, termostater och pumpar.
Renovering och målning takplåt	2014	Renovering takplåt 4:8 och 4:9. Kostnad 200 tkr.
Förstärkning garagegolv	2014	två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr.
Fasadrenovering	2013	Nordenskiöldsgatan 7b, hus 4:9. Omfogning tegel, målning fönster, renovering balkonger gatufasad. Kostnad 0,8 mnkr.
Dränering innergård	2013	Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 mnkr.
Eldragning och lampor	2013	Ny el i källaren Sveagatan 23b. Kostnad 0,1 mnkr.
Ny brandvägg	2013	Ny murad brandvägg mellan Nordenskiöldsgatan 7 a och 7b. Kostnad 2,3 mnkr.
Balkongundersökning	2012	Inget behov av åtgärd
Inmätning och justering av värmesystemen	2012	4:8 och 4:9
Byte av 7 st källarfönster	2012	4:8 och 4:9
Sättningsavvägning	2012	Visade på behovet av grundförstärkning
Renovering av toalett	2012	Toalett i källaren på Sveagatan 23 B
Renovering av 4 st hyreslägenheter	2012	Samliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Besiktning av tak och altaner	2012	Både 4:8 och 4:9
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.
Ny källardel	2012 - 2013	Ordningställande av ny källardel på Sveagatan 23b. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr

Grundförstärkning	2012 - 2013	Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23 a och b. Hus 4:8. Kostnad 11 mnkr.
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

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energideklaration OVK	2023	Kostnad 35 tkr
Renovering fönster mot gatan 7B	2024-2026	Löpande arbete under 2-3 år. Ev start höst 2023 alt 2024
Målning fasad innergård 4:8	2025	Kostnad ca 350 tkr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Hissar serviceavtal	Vinga Hiss AB
Städavtal	PAL Städ AB
Fastighetskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jouravtal	Låsinväst Sv AB
SBA & Skadedjur	Anticimex AB
Undercentraler serviceavtal	Optimera AB
El & Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fiber med TV och Internet	Telia

### Föreningens ekonomi

2022 har bjudit på en hastigt ökande inflation och med det kom oväntat snabba räntehöjningar. Under året har lån amorterats med 500.000kr i mars och under sommaren togs ett nytt lån på 2 miljoner kronor upp för att finansiera tak- och fasadarbetet. I december omförhandlades en del av föreningens lån, för detaljerad bild se Not till redovisningen.

Föreningen har ett starkt kassaflöde och kan absorbera både de högre räntekostnaderna och de generellt högre kostnadsläget på ett bra sätt, därmed finns inget behov av stora avgiftsjusteringar. För att vara ansvarsfull långsiktigt diskuterar styrelsen ändå en mindre höjning av avgifterna, dels för att det är två år sedan senast, dels då alla kostnader ökar. I skrivande stund (februari) har fortfarande inget beslut fattats.

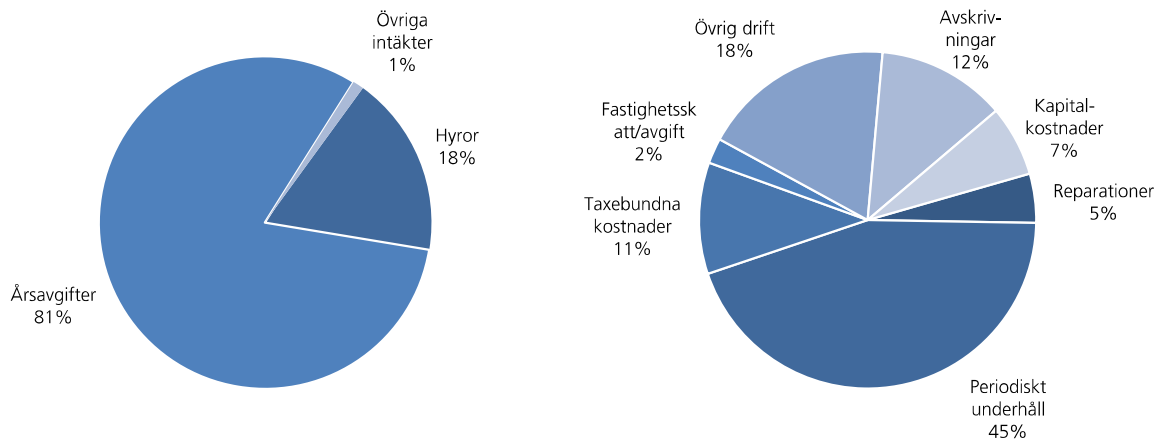
Efter ca 15 års tunga investeringar i underhåll är byggnaderna nu i mycket gott skick. Exempelvis har det gjorts grundförstärkning, lagts nya tak, relinat alla avloppsstammar, och renoverat alla fasader utom en mot innergården. Det underhåll som är planerat (den sista fasaden inräknad) kan hanteras med kassan vilket innebär att styrelsen i nuläget inte ser något behov av mer lån under överskådlig framtid.

Sammanfattningsvis är ekonomin god och fokus framåt ligger på amorteringar. Föreningen har kvar två stycken hyreslägenheter som är en tillgång den dagen dessa kan säljas, och styrelsen ska även se över möjligheterna att sälja garagen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>912 888</b>	<b>1 290 698</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 746 585	3 694 277
Finansiella intäkter	2 415	439
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	216 600	0
	<b>5 465 600</b>	<b>3 694 716</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 000 779	2 738 990
Finansiella kostnader	418 465	411 387
Ökning av kortfristiga fordringar	61 568	40 001
Minskning av långfristiga skulder	0	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	182 148
	<b>5 480 812</b>	<b>4 072 526</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>897 675</b>	<b>912 888</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-15 213</b>	<b>-377 810</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har ett större ROT-arbete utförts på fastighet 4:9 (Nordenskiöldsgatan 7B). Tegeltaket som var uttjänt byttes till plåt, takfönster ersattes med nya, fasaden mot gården målades i sin helhet och reparerades på ett par ställen, samt fönster mot innergården målades på utsidan. Takarbetet och fasadarbetet var planlagt men målning av fönster tillkom eftersom det var ekonomiskt fördelaktigt att göra detta underhåll samtidigt.

Avtalet med ComHem som föreningen har haft via Samfälligheten KarlXII avslutades 31 december 2022. Under året har därför fiber upphandlats och i november och december installerades fiber i båda fastigheterna. Från 1 januari 2023 har föreningen ett avtal med Telia (7år) som inkluderar basutbud på TV och 500Mbit bredband till alla lägenheter. Installationen av fiber gjordes utan kostnad och den löpande abonnemangsavgiften kommer fördelas ut månadsvis på lägenheterna. Kostnaden är betydligt lägre än motsvarande ComHem-abonnemang så för medlemmarna är det inte en kostnadsökning. För föreningens räkning blir fiberinstallationen och löpande abonnemangskostnader ekonomiskt neutral.

På stämman i juni beslutades också att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna att sälja föreningens 4 garage. Denna undersökning är vid årsskiftet ännu ej påbörjad men är tänkt att starta under 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	843	843	826	785
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 029	1 933	1 925	1 892
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 646	11 231	11 425	11 425
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	11	10	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	120	89	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	39	33	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	104	131	142
Soliditet (%)	46	48	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 435	-221	-1 179	63
Nettoomsättning (tkr)	3 732	3 682	3 629	3 465

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 691 m<sup>2</sup> bostäder och 266 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	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	420 217	392 262	-350 000	377 955
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 793 823</b>	<b>392 262</b>	<b>-350 000</b>	<b>55 751 561</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-17 294 370	-392 262	129 344	-17 031 452
Årets resultat	-2 435 239	-2 435 239	220 656	-220 656
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-19 729 609</b>	<b>-2 827 501</b>	<b>350 000</b>	<b>-17 252 108</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 064 214</b>	<b>-2 435 239</b>	<b>0</b>	<b>38 499 453</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 435 239
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 902 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 262
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-19 729 609</b>

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

420 217
<b>-19 309 392</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 732 307	3 681 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 278	12 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 746 585</b>	<b>3 694 277</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 652 249	-2 382 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 307	-231 536
Personalkostnader	Not 6	-126 223	-124 580
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 994	-764 994
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 765 774</b>	<b>-3 503 984</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 019 189</b>	<b>190 292</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 415	439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 465	-411 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 051</b>	<b>-410 948</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 435 239</b>	<b>-220 656</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 435 239</b>	<b>-220 656</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	77 975 632	78 740 626
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 975 632</b>	<b>78 740 626</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 975 632</b>	<b>78 740 626</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 485	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	950 639	977 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	76 469	45 928
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 069 593</b>	<b>1 023 238</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 069 593</b>	<b>1 023 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 045 226</b>	<b>79 763 865</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 843 790	51 843 790
Kapitaltillskott		3 529 816	3 529 816
Fond för yttre underhåll	Not 11	420 217	377 955
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 793 823</b>	<b>55 751 561</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 294 370	-17 031 452
Årets resultat		-2 435 239	-220 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 729 609</b>	<b>-17 252 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 064 214</b>	<b>38 499 453</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 600 070	17 500 070
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 600 070</b>	<b>17 500 070</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 500 000	23 100 000
Leverantörsskulder		353 039	169 984
Skatteskulder		15 476	15 625
Övriga skulder		92 259	103 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	420 168	375 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 380 942</b>	<b>23 764 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 045 226</b>	<b>79 763 865</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring, källare	10år/30 år	10 år/30 år
Fastighetsrenovering, grundförstärkning	80 år	80 år
Balkonger	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 046 700	3 046 700
Hyror bostäder	96 518	89 231
Hyror lokaler momspliktiga	455 432	436 592
Hyror garage	105 877	105 877
Hyror förråd	1 950	0
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 665	3 570
Öresutjämning	-49	-37
	<b>3 732 307</b>	<b>3 681 933</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	10 033	8 567
Övriga intäkter	4 245	3 777
	<b>14 278</b>	<b>12 344</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 459	71 696
	Fastighetskötsel beställning	0	9 926
	Snöröjning/sandning	9 283	0
	Städning entreprenad	45 711	50 617
	Hissbesiktning	10 703	8 428
	Serviceavtal	68 698	103 855
	Förbrukningsmateriel	10 822	0
	Brandskydd	0	18 457
		<b>199 676</b>	<b>262 979</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	7 551
	Förskola	0	6 500
	Lås	525	3 513
	VVS	19 988	9 718
	Värmeanläggning/undercentral	4 382	0
	Ventilation	10 389	58 429
	Elinstallationer	40 997	2 476
	Hiss	149 178	66 979
	Skador/klotter/skadegörelse	48 280	4 425
	Vattenskada	19 900	0
		<b>293 638</b>	<b>159 590</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	2 744 636	723 301
	Fönster	9 024	0
		<b>2 753 660</b>	<b>723 301</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 021	44 579
	Värme	465 636	473 929
	Vatten	149 473	154 570
	Sophämtning/renhållning	7 051	9 168
		<b>662 180</b>	<b>682 246</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 157	88 876
	Samfällighetsavgift	563 625	331 198
		<b>593 782</b>	<b>420 074</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>149 313</b>	<b>134 685</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 652 249</b>	<b>2 382 874</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 501	5 940
	Tele- och datakommunikation	6 583	6 097
	Juridiska åtgärder	0	19 079
	Inkassering avgift/hyra	1 526	0
	Hysesförluster	360	6 319
	Revisionsarvode extern revisor	21 538	20 795
	Föreningskostnader	446	15 431
	Förvaltningsarvode	77 654	87 808
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 806
	Administration	31 090	1 958
	Konsultarvode	80 611	61 303
		<b>222 307</b>	<b>231 536</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 050	94 800
	Sociala kostnader	30 173	29 780
		<b>126 223</b>	<b>124 580</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	402 928	402 928
	Förbättringar	362 066	362 066
		<b>764 994</b>	<b>764 994</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	86 224 488	86 224 488
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>86 224 488</b>	<b>86 224 488</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 483 862	-6 718 867
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 994	-764 994
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 248 856</b>	<b>-7 483 862</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>77 975 632</b>	<b>78 740 626</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 890 000	29 890 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 515 000	50 045 000
	Taxeringsvärde mark	75 239 000	75 940 000
		<b>130 754 000</b>	<b>125 985 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 000 000	122 000 000
	Lokaler	4 754 000	3 985 000
		<b>130 754 000</b>	<b>125 985 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	16 276	27 614
	Klientmedel hos SBC	677 418	912 888
	Fordringar kreditfakturer	36 688	36 688
	Räntekonto hos SBC	220 258	0
		<b>950 639</b>	<b>977 190</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	76 469	14 863
	Serviceavtal	0	31 065
		<b>76 469</b>	<b>45 928</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	377 955	509 912
	Reservering enligt stadgar	392 262	377 955
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 000	-509 912
	<b>Vid årets slut</b>	<b>420 217</b>	<b>377 955</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,930 %	1 180 000	1 180 000	2025-01-30
Handelsbanken	0,930 %	6 320 000	6 320 000	2025-01-30
Handelsbanken	3,860 %	6 500 000	6 500 000	2023-12-30
Handelsbanken	3,860 %	6 500 000	6 500 000	2023-12-30
Handelsbanken	3,980 %	6 600 070	6 600 070	2024-12-30
Handelsbanken	3,070 %	3 000 000	3 500 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,200 %	2 500 000	2 500 000	2023-04-30
Handelsbanken	0,660 %	7 500 000	7 500 000	2026-01-30
Handelsbanken	2,720 %	500 000	0	2023-02-21
Handelsbanken	2,720 %	1 500 000	0	2023-02-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 100 070</b>	<b>40 600 070</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 500 000	-23 100 000	
		<b>21 600 070</b>	<b>17 500 070</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 100 070 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	42 101 000	42 101 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	0	6 407
Värme	69 207	72 492
Ränta	22 363	19 369
Avgifter och hyror	328 598	277 394
	<b>420 168</b>	<b>375 661</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande underhåll är renovering av fönster mot gatan på 7B (4:9) som inleds hösten 2023 alternativt under 2024 och kommer att pågå under ett par år, samt renovering av fasad mot innergård (4:8) som planläggs när det anses ekonomiskt fördelaktigt (enligt UH 2025). Inga nya lån beräknas behövas för dessa underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Michael André  
Ordförande

Jon Magnusson  
Ledamot

Viktor Schmidt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg 2023-

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)