



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

Björn Allan Engblom	Ledamot
Svante Verner Gustavsson	Ledamot
Dan Jonas Lennart Persson	Ledamot
Lucia Ruxandra Teodoru	Ledamot
Therése Helen Margareta Wallström	Ledamot
Christian Nien-Tsu Wang	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Malin Johannesson	Ordinarie Extern	BoRevision
Magnus Emilsson	Suppleant Extern	BoRevision

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. 

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olskroken 15:2	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

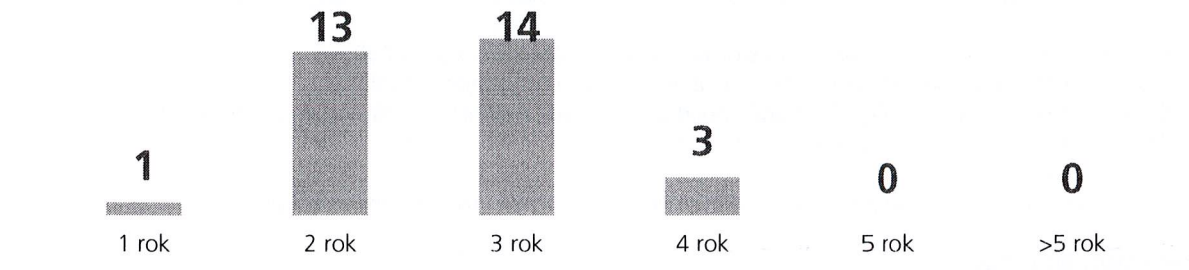
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 157 m<sup>2</sup>, varav 1 981 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 176 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Thaimassage	80 m <sup>2</sup>	2021-03-14
Möbel -och textildesign	74 m <sup>2</sup>	2020-10-01
Balans i centrum	22 m <sup>2</sup>	2021-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. <sup>(A)</sup>



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Entré	2019	Lackning av entréport samt ny puts på väggar och tak
OVK-besiktning	2019	Funktionskontroll av ventilationssystem
Renovera soprum	2019	
Reparation av stenfot/fasad mot Storkgatan	2015	förstärkning av mur
Dränering av källare under 7c	2014	
Avvägning grundrörelse	2014	
Målning av tak 7D och 5B	2014	för att åtgärda takläckage
Takläckage 7F åtgärdat	2013	Inkl. åtgärd av skador i lgh 28 och 30
OVK-besiktning	2013	Funktionskontroll av ventilationssystem
Grundförstärkning av rustbäddarna	2012	grundförstärkande åtgärder av rustbäddarna med eurobormetoden
Förstärkning av brandmuren mot Storkgatan 5	2012	förstärkning av brandmuren genom injektering av cementliknande material
Renovering av fjärrvärmecentralen	2012	Gbg energi har bl.a. bytt värmväxlaren och föreningen har bytt cirkulationspump
Filmning av dagvatten -och avloppsrören i bottenplattan	2011	inga brott upptäcktes men rören är gamla
Renovering av lokal nr. 46	2011	Toalett rum,el (målning & stengolv bekostades av frisören)
Undersökning av byggnadens grundläggning	2011	provtagning på rustbäddaroch installation av sättningsdubbar
Termostaterna på elementen utbytta	2010	
Ny träport mot Storkgatan	2010	
Renovering av lokal-och lägenhetsfönstren	2010 - 2011	renovering av yttre båge och karm, smörjning av spanjoletter och nya tätlistor
Renovering av trapphusen	2009 - 2010	målning ,mattor , klinker ,nya säkerhetsdörrar, postboxar,sensorstyd belysning
Renovering av fönster trapphus och vindar	2009 - 2010	lagning ,målning och några nya fönster
Renovering av badrummen	2007	totalrenovering samtliga badrum
Nytt ventilationssystem	2007	takfläktar monterades
Renovering av tvättstugan	2007	nya maskiner och nytt torkrum
Renovering av tak	2006	lagning, blästring, målning
Renovering samt målning av fasad	2006	målning av fasaden mot Storkgatan och Ånäsvägen samt portgången och stenfoten på gården
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadmålning	2020	Enligt budget och underhållsplan
Besiktning av tak	2020	Enligt budget och underhållsplan
Grunden	2020	Avvägning grundrörelse

4)

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Comhem bas
Jour fastighetservice	LåsInvest
Trapphusstädning	Bohus Städ
Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC
Klottersanering	Klotterjägarna

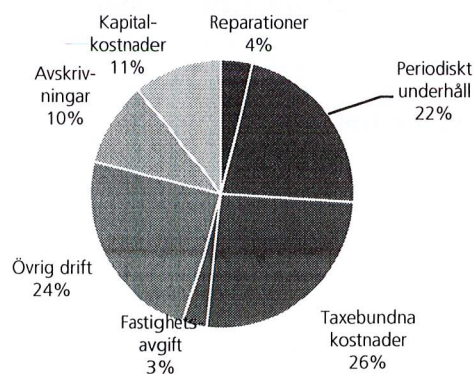
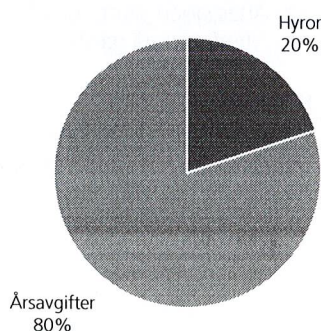
## Föreningens ekonomi

Föreningen har ett mycket gott kassaflöde vilket finansieras av våra avgiftsintäkter från våra bostäder och hyreslokaler. I samband som delar av vinden byggs om till bostadsrätter kommer föreningens ekonomi att stärkas ytterligare varför styrelsen ser en mycket ljus framtid för föreningens ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 968 418</b>	<b>1 398 471</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 866 254	1 870 846
Finansiella intäkter	40	15
Minskning kortfristiga fordringar	30 585	53 658
	<b>1 896 879</b>	<b>1 924 519</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 583 285	798 762
Finansiella kostnader	217 960	349 451
Minskning av långfristiga skulder	181 600	169 100
Minskning av kortfristiga skulder	1 926	37 259
	<b>1 984 771</b>	<b>1 354 572</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 880 527</b>	<b>1 968 418</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-87 892</b>	<b>569 947</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens medlemmar genom enhälligt beslut bestämt att en del av föreningens vind ska förvandlas till bostadsrätter. Styrelsen fick samtidigt mandat av stämman att ta in anbud från entreprenörer och välja vilken entreprenör föreningen skulle anlita för uppdraget.

Föreningen och styrelsen ser fram emot att förbättra föreningens ekonomi och samtidigt kunna underhålla vår fastighet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	840	840	840	840
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 128	1 119	1 113	1 108
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 611	10 713	10 809	10 911
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	29	32	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	132	103	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	54	53	59
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	101	162	159	234
Soliditet (%)	50	50	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-143	515	547	423
Nettoomsättning (tkr)	1 866	1 859	1 857	1 855

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 981 m<sup>2</sup> bostäder och 176 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	17 737 424	0	0	17 737 424
Upplåtelseavgifter	1 494 208	0	0	1 494 208
Fond för yttre underhåll	2 197 336	398 229	0	1 799 107
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 428 968</b>	<b>398 229</b>	<b>0</b>	<b>21 030 739</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 148 979	-398 229	514 652	-2 265 402
Årets resultat	-142 947	-142 947	-514 652	514 652
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 291 927</b>	<b>-541 176</b>	<b>0</b>	<b>-1 750 750</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 137 041</b>	<b>-142 947</b>	<b>0</b>	<b>19 279 989</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-142 947
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 750 750
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 229
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 291 926</b>

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

142 947
<b>-2 148 979</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. <sup>2)</sup>



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 866 254	1 859 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 843
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 866 254</b>	<b>1 870 846</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 383 940	-739 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 105	-59 158
Personalkostnader	Not 6	-77 240	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 997	-207 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 791 281</b>	<b>-1 006 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>74 973</b>	<b>864 087</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 960	-349 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 920</b>	<b>-349 436</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-142 947</b>	<b>514 652</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-142 947</b>	<b>514 652</b> <sup>h)</sup>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	36 415 370	36 623 366
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 415 370</b>	<b>36 623 366</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>36 415 370</b>	<b>36 623 366</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 323	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 772 877	1 895 626
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 777 200</b>	<b>1 895 626</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	136 053	136 103
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>136 053</b>	<b>136 103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 913 253</b>	<b>2 031 729</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 328 622</b>	<b>38 655 096</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 231 632	19 231 632
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 197 336	1 799 107
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 428 968</b>	<b>21 030 739</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 148 979	-2 265 402
Årets resultat		-142 947	514 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 291 927</b>	<b>-1 750 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 137 041</b>	<b>19 279 989</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 652 900	18 834 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 652 900</b>	<b>18 834 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	181 600	181 600
Leverantörsskulder		32 938	59 574
Skatteskulder		112 844	110 872
Övriga skulder		27 236	27 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	184 063	161 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>538 681</b>	<b>540 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 328 622</b>	<b>38 655 096</b> <sup>η</sup>

## 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.

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

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	128 år	128 år
Markanläggningar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 491 823	1 491 823
Hyror bostäder	138 939	138 939
Hyror lokaler	231 179	228 236
Avgift andrahandsuthyrning	4 314	0
Öresutjämning	-1	5
	<b>1 866 254</b>	<b>1 859 003</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	11 843
	<b>0</b>	<b>11 843</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 963	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 750	0
	Snöröjning/sandning	0	2 500
	Städning entreprenad	30 540	28 866
	Sotning	0	1 758
	OVK Obl. Ventilationskontroll	44 188	0
	Gemensamma utrymmen	3 938	0
	Gård	0	961
	Serviceavtal	16 250	16 776
	Förbrukningsmateriel	20 796	0
		<b>170 425</b>	<b>50 861</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 238	0
	Tvättstuga	10 095	2 514
	Lås	5 936	893
	VVS	19 710	3 035
	Värmeanläggning/undercentral	17 806	0
	Elinstallationer	0	5 805
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 479	1 433
	Huskropp utvändigt	5 800	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 125
		<b>75 064</b>	<b>21 805</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	391 530	0
	VVS	55 669	0
		<b>447 199</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	63 006	61 800
	Värme	282 186	284 038
	Vatten	124 542	116 529
	Sophämtning/renhållning	41 122	40 570
	Grovsopor	8 495	0
		<b>519 351</b>	<b>502 937</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 527	26 788
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 087	0
	Kabel-TV	82 220	81 436
		<b>114 834</b>	<b>108 224</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 067</b>	<b>55 777</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 383 940</b>	<b>739 604</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	300	0
	Juridiska åtgärder	18 750	0
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	406	388
	Förvaltningsarvode	41 960	40 750
	Administration	3 588	3 469
	Konsultarvode	56 250	9 326
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 800
		<b>122 105</b>	<b>59 158</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	59 500	0
	Sociala kostnader	17 740	0
		<b>77 240</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	126 948	126 948
	Förbättringar	49 304	49 304
	Markanläggning	31 745	31 745
		<b>207 997</b>	<b>207 997</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 306 679	38 306 679
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 306 679</b>	<b>38 306 679</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 683 312	-1 475 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 997	-207 997
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 891 309</b>	<b>-1 683 312</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 415 370</b>	<b>36 623 366</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 739 963	9 739 963
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 431 000	21 719 000
	Taxeringsvärde mark	28 407 000	17 514 000
		<b>52 838 000</b>	<b>39 233 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 400 000	37 800 000
	Lokaler	1 438 000	1 433 000
		<b>52 838 000</b>	<b>39 233 000</b>



<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Kundfordringar		5 700	5 700	
	Skattekonto		22 703	57 611	
	Klientmedel hos SBC		1 744 474	1 832 315	
			<b>1 772 877</b>	<b>1 895 626</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		1 799 107	1 400 878	
	Reservering enligt stadgar		398 229	398 229	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 197 336</b>	<b>1 799 107</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,990 %	1 747 000	1 828 600	2020-12-28
	Nordea	0,730 %	4 575 000	4 625 000	
	Nordea	1,017 %	4 725 000	4 725 000	2099-12-31
	Nordea	0,830 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-09
	Nordea	1,200 %	4 787 500	4 837 500	2020-11-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 834 500</b>	<b>19 016 100</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-181 600	-181 600	
			<b>18 652 900</b>	<b>18 834 500</b>	
<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar		20 150 000	20 150 000	
<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Ränta		20 438	31 152	
	Avgifter och hyror		163 625	130 173	
			<b>184 063</b>	<b>161 325</b>	
<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				

Föreningen har efter räkenskapsårets slut tecknat avtal med JHB Fastighet AB om att inreda en del av vinden och upplåta bostadsrätter. Upplåtelseerna beräknas stärka föreningens ekonomiska ställning. *m)*



---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 13 / 5 2020



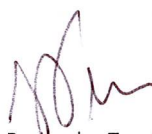
Björn Allan Engblom  
Ledamot



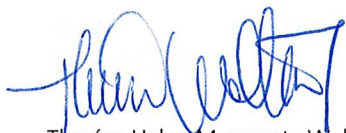
Svante Verner Gustavsson  
Ledamot



Dan Jonas Lennart Persson  
Ledamot



Lucia Ruxandra Teodoru  
Ledamot



Therése Helen Margareta Wallström  
Ledamot



Christian Nien-Tsu Wang  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020



Malin Johansson  
BoRevision i Sverige AB  
Extern Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storkgatan 5 och 7, org.nr. 769613-1742

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storkgatan 5 och 7 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av föreningsvald revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-05 uttalade sig enligt standardformuleringar.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 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 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 om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storkgatan 5 och 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

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

Göteborg den 25/5 2020



Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)