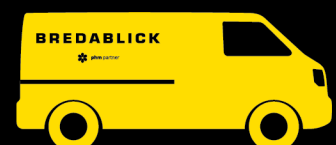


Brf Storkgatan 5 och 7

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Storkgatan 5 och 7

Org.nr: 769613-1742

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storkgatan 5 och 7, 769613-1742, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Karin Persson	2026
Ledamot	Fredrika Almqvist	2026
Ledamot	Marcus Post	2026
Ledamot	Christopher Olsson	2026
Ledamot	Therése Wallström	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olskroken 15:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905. Fastighetens adresser är Storkgatan 5 A-D, Storkgatan 7 A-F och Ånäsvägen 50.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15	13	15	3

Total tomtarea:	1 411	kvm
Total bostadsarea:	2 499	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 433	kvm
- varav hyresrättsarea:	66	kvm
Total lokalarea:	102	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Lilli Sjölund (Balans i Centrum)	22	36 månader	2027-09-30
Bröderna Nahi AB	80	36 månader	2027-03-14

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2026-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Bohus Städ
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal porttelefon	Monitor Larm & Bevakning i Göteborg



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 13 133 kr och planerat underhåll för 118 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-03-06 av SBC och uppdaterades 2020-03-08 av LERO Byggkonsult AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 431 056 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 166 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Byte av tvättmaskinsutrustning	2026
Service av fläktar på taket	2027
Bättringsarbeten i trapphus	2027-2028
Ommålning i trapphus	2029
OVK-besiktning	2031

Tidigare utfört underhåll

År

Service av fläktar på taket samt genomgång av ventiler	2025
Installation av ny vattenmätarkonsol	2025
Underhåll av vattenledningsrör	2025
Byte av expansionskärl samt genomgång av värmesystemet	2025
OVK-besiktning	2025
Byggnation av vägg i soprum	2023
Installation av nya cylindrar till dörrar på innergården	2023
Energideklaration	2022
Underhåll av takfläktar	2021
Besiktning och målning av tak	2021
Renovering av fasad	2020-2022
Målning av fasad	2020-2021
Byte av dörrar till trapphus och soprum	2020-2021
Renovering av tvättstuga och soprum	2020-2021
Relining	2020-2021
Installation av ny porttelefon	2020
Målning av fönster	2020
Målning av tak	2014
Grundförstärkning av rustbäddarna	2012
Förstärkning av brandmur mot Storkgatan 5	2012
Byte av värmeväxlare och cirkulationspump	2012
Byte av termostater	2010
Nytt ventilationssystem	2007
Renovering av tvättstuga	2007



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-04-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 7 överlåtelser).

Under året har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 1 upplåtelse av bostadsrätt).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 79 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 175 kr/mån för bredband och kabel-tv.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att 2026-04-01 sänka avgiften för bredband och kabel-tv till 163 kr/mån.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 495	2 515	2 316	1 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	-269	-402	-10 444
Förändring av underhållsfond	312	423	338	-2 553
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	98	-397	-445	-7 679
Sparande, kr/kvm	204	72	-12	16
Soliditet (%)	53	52	51	48
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	876	853	785	587
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	83	80	78
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	837	814	748	535
Driftkostnad, kr/kvm	429	404	375	390
Energikostnad, kr/kvm	238	236	211	264
Ränta, kr/kvm	178	314	333	120
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	166	162	159	156
Skuldsättning, kr/kvm	6 336	6 525	6 772	7 999
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 774	6 976	7 467	8 819
Räntekänslighet (%)	7.73	8.17	9.52	15.03
Snittränta (%)	2.81	4.81	4.92	1.5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 571 007	760 171	- 10 878 992	- 269 255
Disposition enligt föreningsstämma			-269 255	269 255
Avsättning till underhållsfond		431 056	-431 056	
Ianspråktagande av underhållsfond		-118 875	118 875	
Årets resultat				116 191
Vid årets slut	29 571 007	1 072 352	- 11 460 428	116 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 148 247
Årets resultat före fondändring	116 191
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 431 056
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	118 875
Summa över/underskott	- 11 344 237

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 344 237
Totalt	- 11 344 237

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 358 456	2 319 544
Övriga rörelseintäkter	3	137 014	195 888
Summa rörelseintäkter		2 495 470	2 515 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 247 320	-1 286 995
Övriga kostnader	5	-277 262	-318 427
Personalkostnader	6	-107 675	-97 109
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-294 385	-294 385
Summa rörelsekostnader		-1 926 642	-1 996 916
RÖRELSERESULTAT		568 828	518 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 649	27 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 286	-815 561
Summa finansiella poster		-452 637	-787 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 191	-269 255
RESULTAT FÖRE SKATT		116 191	-269 255
ÅRETS RESULTAT		116 191	-269 255



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	34 942 064	35 236 449
Summa materiella anläggningstillgångar		34 942 064	35 236 449
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 942 064	35 236 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2
Övriga fordringar	10	1 600	373 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 016	136 725
Summa kortfristiga fordringar		143 616	510 140
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 335 608	1 196 855
Summa kassa och bank		1 335 608	1 196 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 479 224	1 706 995
SUMMA TILLGÅNGAR		36 421 288	36 943 444



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 571 007	29 571 007
Underhållsfond		1 072 352	760 171
Summa bundet eget kapital		30 643 359	30 331 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 460 428	-10 878 992
Årets resultat		116 191	-269 255
Summa fritt eget kapital		-11 344 237	-11 148 247
SUMMA EGET KAPITAL		19 299 122	19 182 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	4 225 000	8 362 500
Summa långfristiga skulder		4 225 000	8 362 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 225 000	8 362 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 255 300	8 609 400
Leverantörsskulder		60 954	143 699
Skatteskulder		10 126	30 356
Övriga skulder		26 636	26 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	544 150	587 921
Summa kortfristiga skulder		12 897 166	9 398 012
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 897 166	9 398 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 421 288	36 943 443



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	568 828	518 516
Avskrivningar	294 385	294 385
Summa	863 213	812 901
Erhållen ränta	9 649	27 790
Erlagd ränta	-462 286	-815 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	410 576	25 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	366 524	500 696
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-146 746	-109 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630 354	415 935
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtelser	0	304 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	304 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 186 500	16 971 900
Amortering av låneskulder	-8 678 100	-17 613 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-491 600	-641 600
Årets kassaflöde	138 754	79 310
Likvida medel vid årets början	1 196 855	1 117 545
Likvida medel vid årets slut	1 335 609	1 196 855



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
- Fastighetsförbättringar	128
- Fastighetsförbättringar, trapphus	50
Markanläggningar	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

2 036 868

1 980 817

Hysesintäkter

Hyror bostäder

72 096

67 564

Hyror lokaler

249 492

271 163

321 588

338 727

Totalt årsavgifter och hyror

2 358 456

2 319 544



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2025

2024

21 090
11 686
7 026
97 212

24 032
11 104
65 115
95 637

137 014

195 888

Totalt övriga rörelseintäkter

137 014

195 888

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningkostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Förbrukningsinventarier
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

69 252
379 897
169 743
94 435
0
37 932
12 526
21 094
0
54 175
1 250
0
97 116
1 428
60 771
18 067
7 083
90 544

61 254
396 258
157 436
76 027
9 998
36 156
32 938
0
130
16 040
1 250
4 379
95 876
1 428
60 126
9 975
2 750
87 980

1 115 313

1 050 000

Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

0
3 690
0
0
0
6 050
0
375
3 018

3 538
162 637
54 256
10 247
1 630
0
4 688
0
0

13 133

236 995

Planerat underhåll

Värme, installationer
Ventilation, installationer
VA & sanitet, installationer

22 500
49 750
46 625

0
0
0

118 875

0

Totalt fastighetskostnader

1 247 321

1 286 995



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 900	5 900
Förvaltningskostnader	115 863	104 654
Revision	22 405	16 925
Tele och post	4 797	2 700
Jurist- och advokatkostnader	10 259	27 952
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	6 495
Kontorsmateriel och trycksaker	0	99
Bankkostnader	1 205	1 183
Hyra av anläggningstillgångar	111 334	112 590
IT-tjänster	0	839
Övriga externa tjänster	1 369	3 188
Övriga externa kostnader	4 130	35 902
Totalt övriga kostnader	277 262	318 427

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	80 600	76 200
Utbildning	1 750	0
	82 350	76 200
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	25 325	20 909
Totalt personalkostnader	107 675	97 109

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	262 641	262 641
Markanläggningar	31 744	31 744
	294 385	294 385
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	294 385	294 385

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 925 900	20 925 900
Summa:	20 925 900	20 925 900



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 429 834	25 429 834
Mark	9 739 963	9 739 963
Markanläggningar	3 174 481	3 174 481
Utgående anskaffningsvärden	38 344 278	38 344 278
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 726 893	- 2 464 252
Markanläggningar	- 380 936	- 349 192
Årets avskrivning på byggnader	- 262 642	- 262 641
Årets avskrivning på markanläggningar	- 31 744	- 31 744
Utgående avskrivningar	-3 402 215	-3 107 829
Utgående redovisat värde	34 942 063	35 236 449
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 440 299	22 702 941
Mark	9 739 963	9 739 963
Markanläggningar	2 761 801	2 793 545
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 702 000	27 130 000
	35 702 000	27 130 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	60 000 000	54 000 000
Lokaler	1 124 000	1 463 000
	61 124 000	55 463 000
Not 10. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 600	17 218
Fordran leverantör	0	356 195
Summa	1 600	373 413
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	60 909	60 771
Förutbetalda kostnader	76 392	75 954
Upplupna ränteintäkter	4 715	0
Summa	142 016	136 725
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 032 248	902 530
Sparkonto SBAB	289 919	289 919
Transaktionskonto Nordea	13 442	4 406
Summa	1 335 609	1 196 855



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 255 300	8 609 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 225 000	8 362 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 480 300	16 971 900

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2025-01-07	3,70 %	0	4 725 000
Fastighetslån Nordea	2025-01-07	3,70 %	0	1 359 400
Fastighetslån Nordea	2025-05-08	4,50 %	0	975 000
Fastighetslån Nordea	2025-07-14	3,75 %	0	1 500 000
Fastighetslån Nordea	2026-02-09	2,40 %	3 742 800	0
Fastighetslån Nordea	2026-03-16	2,34 %	4 375 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	2,75 %	4 087 500	4 087 500
Fastighetslån Nordea	2027-10-20	2,84 %	4 275 000	4 325 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 480 300	16 971 900
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 255 300	-8 609 400
			4 225 000	8 362 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 925	100 142
Upplupna räntekostnader	52 380	105 511
Förutbetalda intäkter	237 664	245 075
Upplupna revisionsarvoden	20 655	18 500
Upplupna kostnader	127 526	118 693
Summa	544 150	587 921



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Karin Persson
Ordförande

Fredrika Almqvist
Ledamot

Marcus Post
Ledamot

Christopher Olsson
Ledamot

Therése Wallström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 13:31

SENT BY OWNER:

Johanna Köre · 03.03.2026 19:15

DOCUMENT ID:

rkgeDro4K-x

ENVELOPE ID:

BJIPriNFZl-rkgeDro4K-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Storkgatan 5 och 7.pdf
17 pages

SHA-512:

a56ae43c9a41ce65fe1f078a2c01bf09c9f1753ac68b06e
d58e2466ec57505f55faf97fbe687410d29d80fd9efec784
b035b3073f846dbd9cb69f63161d662a8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER EMIL CHRISTOPHER O LSSON	 Signed	03.03.2026 19:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/08/08)
	Authenticated	03.03.2026 19:46	Low	
Therése Helen Margareta Wallström	 Signed	03.03.2026 20:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/11/04)
	Authenticated	03.03.2026 20:04	Low	
FREDRIKA CHARLOTTA AL MQVIST	 Signed	04.03.2026 11:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/17)
	Authenticated	04.03.2026 11:54	Low	
KARIN EVA BERIT PERSSO N	 Signed	04.03.2026 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/02/21)
	Authenticated	04.03.2026 14:45	Low	
MARCUS KEVIN ALVAR PO ST	 Signed	04.03.2026 18:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/01/13)
	Authenticated	04.03.2026 18:20	Low	
MALIN JOHANNESSON	 Signed	06.03.2026 13:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	06.03.2026 13:25	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 mars 2026



RB Storkgatan 5 och 7.pdf

(105402 byte)

SHA-512: a1e67c9a1c32c15a6b801abe6fc9e690655d7
f02c7cde2fcce9569cb46074d361c89cdf620eef5be278
6a61089fa247c479cda7f087e859238a1827c623de976

Underskrifter

2026-03-06 13:31:27 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7bb1f66048279df79f618bdc2f3ca5fcadc5d6d5081e0c810a6def84381d7578e99b480e8ee35f08a082f6f8a1cdc02dfd279c286cec215709c6d80dff1c5a3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

