

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Oskar Martin Arnaldo Gabrielsson	Ledamot
Svante Verner Gustavsson	Ledamot
Dan Jonas Lennart Persson	Ledamot
Lucia Ruxandra Teodoru	Ledamot
Therése Helen Margareta Wallström	Ledamot
Christian Nien-Tsu Wang	Ledamot

Helena Marianne Bergström	Suppleant
Eva Noomi Linnéa Åkesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Wallmark	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-18. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olskroken 15:2	2006	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

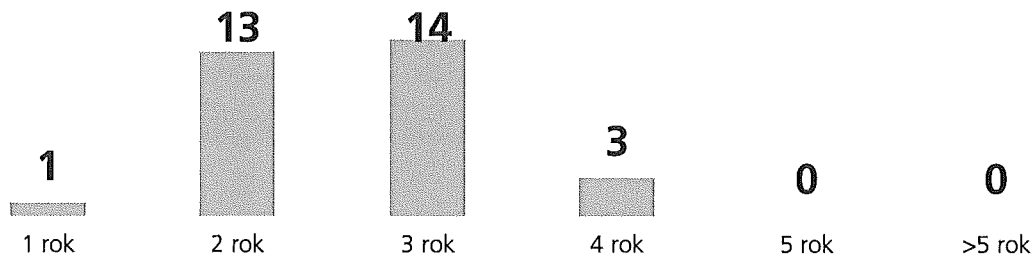
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 157 m², varav 1 981 m² utgör lägenhetsyta och 176 m² 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 ²	2021-03-14
Möbel -och textildesign	74 m ²	2019-10-01
Balans i centrum	22 m ²	2021-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 injicering av cementliknande material
Renovering av fjärrvärmecentralen	2012	Gbg energi har bl.a. bytt värmeväxlaren och föreningen har bytt cirkulationspump
Filmning av dagvatten -och avloppsroren i bottenplattan	2011	inga brott upptäcktes men rören är gamla
Renovering av lokal nr. 46	2011	toalettrum, el (målning & stengolv bekostades av frisören)
Undersökning av byggnadens grundläggning	2011	provtagning på rustbäddar och installation av sättningsdubbar
Termostaterna på elementen utbyta	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, sensorstyrd 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 Änåsvägen samt portgången och stenfoten på gården
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av tak	2019	Måla tak vid behov
Grunden	2019	Avvägning grundrörelse

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

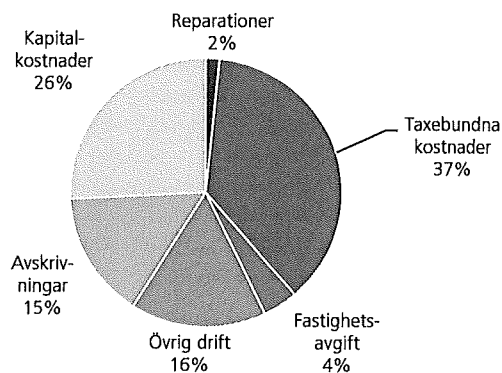
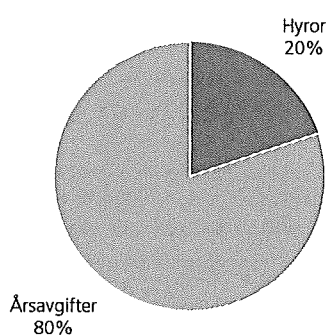
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt gott kassaflöde varför avgifterna hålls oförändrade. Föreningen har också en underhållsplan som hjälper styrelsen i arbetet med fastighetens underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 398 471	849 670
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 870 846	1 862 543
Finansiella intäkter	15	21
Minskning kortfristiga fordringar	53 658	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	55 967
	1 924 519	1 918 531
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	798 762	763 497
Finansiella kostnader	349 451	343 638
Ökning av kortfristiga fordringar	0	80 995
Minskning av långfristiga skulder	169 100	181 600
Minskning av kortfristiga skulder	37 259	0
	1 354 572	1 369 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 968 418	1 398 471
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	569 947	548 801

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	840	840	840
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 119	1 113	1 108	1 108
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 713	10 809	10 911	11 013
Elkostnad/m ² totalyta	29	32	49	41
Värmekostnad/m ² totalyta	132	103	95	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	53	59	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	159	234	262
Soliditet (%)	50	49	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	515	547	423	-44
Nettoomsättning (tkr)	1 859	1 857	1 855	1 855

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 981 m² bostäder och 176 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 737 424	0	0	17 737 424
Upplåtelseavgifter	1 494 208	0	0	1 494 208
Fond för yttre underhåll	1 799 107	398 229	0	1 400 878
S:a bundet eget kapital	21 030 739	398 229	0	20 632 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 265 402	-398 229	547 432	-2 414 605
Årets resultat	514 652	514 652	-547 432	547 432
S:a ansamlad förlust	-1 750 750	116 423	0	-1 867 173
S:a eget kapital	19 279 989	514 652	0	18 765 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	514 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 867 173
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 229
summa balanserat resultat	-1 750 750

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 750 750
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 859 003	1 856 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 843	5 699
Summa rörelseintäkter		1 870 846	1 862 543
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-739 604	-651 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 158	-111 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 997	-207 997
Summa rörelsekostnader		-1 006 759	-971 494
RÖRELSERESULTAT		864 087	891 049
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 451	-343 638
Summa finansiella poster		-349 436	-343 617
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		514 652	547 432
ÅRETS RESULTAT		514 652	547 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	36 623 366	36 831 363
Summa materiella anläggningstillgångar	36 623 366	36 831 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 623 366	36 831 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 895 626	1 372 153
Summa kortfristiga fordringar	1 895 626	1 372 153
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	136 103	143 287
Summa kassa och bank	136 103	143 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 031 729	1 515 440
SUMMA TILLGÅNGAR	38 655 096	38 346 803

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 231 632	19 231 632
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 799 107	1 400 878
Summa bundet eget kapital		21 030 739	20 632 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 265 402	-2 414 605
Årets resultat		514 652	547 432
Summa fritt eget kapital		-1 750 750	-1 867 173
SUMMA EGET KAPITAL		19 279 989	18 765 337
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	18 834 500	19 003 600
Summa långfristiga skulder		18 834 500	19 003 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	181 600	181 600
Leverantörsskulder		59 574	81 663
Skatteskulder		110 872	108 733
Övriga skulder		27 236	27 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	161 325	178 634
Summa kortfristiga skulder		540 607	577 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 655 096	38 346 803

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	128 år	128 år
Markanläggningar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 491 823	1 491 823
Hyror bostäder	138 939	138 939
Hyror lokaler	228 236	226 079
Öresutjämning	5	3
	1 859 003	1 856 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	11 843	5 699
	11 843	5 699

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 500	0
	Städning entreprenad	28 866	27 384
	Städning enligt beställning	0	2 025
	Sotning	1 758	0
	Gård	961	5 124
	Serviceavtal	16 776	526
	Brandskydd	0	6 715
	Fordon	0	199
		50 861	41 973
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 518
	Tvättstuga	2 514	2 408
	Lås	893	0
	VVS	3 035	0
	Elinstallationer	5 805	3 991
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 433	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 125	9 563
		21 805	40 480
	Taxebundna kostnader		
	El	61 800	68 079
	Värme	284 038	222 786
	Vatten	116 529	114 858
	Sophämtning/renhållning	40 570	40 102
		502 937	445 825
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 788	26 263
	Kabel-TV	81 436	42 061
		108 224	68 324
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 777	55 095
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	739 604	651 697
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	438
	Juridiska åtgärder	0	13 125
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Föreningskostnader	388	0
	Förvaltningsarvode	40 750	53 960
	Administration	3 469	3 144
	Konsultarvode	9 326	35 680
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		59 158	111 800

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	126 948	126 948
	Förbättringar	49 304	49 304
	Markanläggning	31 745	31 745
		207 997	207 997
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 306 679	38 306 679
	Utgående anskaffningsvärde	38 306 679	38 306 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 475 315	-1 267 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 997	-207 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 683 312	-1 475 315
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 623 366	36 831 363
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 739 963	9 739 963
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 719 000	21 719 000
	Taxeringsvärde mark	17 514 000	17 514 000
		39 233 000	39 233 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	37 800 000
	Lokaler	1 433 000	1 433 000
		39 233 000	39 233 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	5 700	5 700
	Skattekonto	57 611	111 269
	Klientmedel hos SBC	1 832 315	1 255 184
		1 895 626	1 372 153

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 400 878	1 002 649
	Reservering enligt stadgar	398 229	398 229
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 799 107	1 400 878

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,890 %	1 828 600	1 910 200	2020-12-28
	Nordea	1,610 %	4 625 000	4 675 000	2019-10-16
	Nordea	0,883 %	4 725 000	4 725 000	2019-12-30
	Nordea	0,527 %	3 000 000	3 000 000	2019-10-18
	Nordea	1,200 %	4 837 500	4 875 000	2020-11-11
	Summa skulder till kreditinstitut		19 016 100	19 185 200	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-181 600	-181 600	
			18 834 500	19 003 600	

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	31 152	37 000
	Avgifter och hyror	130 173	141 634
		161 325	178 634

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har efter verksamhetsårets slut renoverat vår entré där vi tagit fram originaltaket samt rivit och putsat ny fasad. Föreningen har också i samband med renoveringen av entrén renoverat soprummet och fått ny fräscha sopkärl.

Registrerings datum för nya stadgar 2019-01-24.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 4 2019



Oskar Martin Arnaldo Gabrielsson
Ledamot



Svante Verner Gustavsson
Ledamot



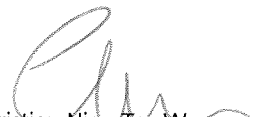
Dan Jonas Lennart Persson
Ledamot



Lucia Ruxandra Teodoru
Ledamot



Therése Helen Margareta Wallström
Ledamot



Christian Nien-Tsu Wang
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2019



Barbro Wallmark
Intern revisor

Revisionsberättelse 2018

Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7, organisationsnummer 769613-1742 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt uppdrag är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen med min revision som underlag.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag efter bästa förmåga har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionsed i Sverige.

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

Göteborg den 5 april 2019



Barbro Wallmark
Internrevisor