

Brf Storkgatan 5 och 7

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Storkgatan 5 och 7
769613-1742
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storkgatan 5 och 7, 769613-1742, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Engblom	Ordförande	2023
Adam Falk	Ledamot	2023
Sophie Johansson	Ledamot	2023
Hanna Engblom	Ledamot	2023
Joachim Bolin	Ledamot	2023
Dennis Jakobsson	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
--------------------------------	-------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Olskroken 15:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905 och har värdeår 1981. Fastighetens adresser är Storkgatan 5 A-D, Storkgatan 7 A-F och Änåsvägen 50.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15	13	14	3

Total tomtarea:	1 411 kvm
Total bostadsarea:	2 425 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 359 kvm
- varav hyresrättsarea:	66 kvm
Total lokalarea:	176 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Lilli Sjölund / Balans i Centrum	22 kvm	2024-09-30
Måns Salomonsen / Salomonsen Design AB	74 kvm	2023-10-01
Siriwipha Nejman & Jörgen Nejman / Chonchaba Wellness & Bodycare	80 kvm	2024-03-14

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

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



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 940 kr och planerat underhåll för 10 273 919 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2022 bokfördes även kostnader för tidigare års underhåll som utfördes och betalades under perioden 2020-2021. Underhållet som utfördes under 2020-2021 avser målning av fönster, installation av ny porttelefon, renovering av tvättstuga och soprum, relining, målning av fasad, byte av dörrar till trapphus och soprum, underhåll av takfläktar, inköp av nya cykelställ, besiktning och målning av tak samt renovering av fasad

2022 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen fasadrenovering.

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.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 406 194 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Byte av tvättmaskinsutrustning	2024
Service av fläktar på taket	2024
OVK-besiktning	2025

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Energideklaration	2022
Renovering av fasad	2020-2022
Besiktning och målning av tak	2021
Nya cykelställ	2021
Underhåll av takfläktar	2021
Målning av fasad	2020-2021
Byte av dörrar till trapphus och soprum	2020-2021
Relining	2020-2021
Renovering av tvättstuga och soprum	2020-2021
Installation av ny porttelefon	2020
Målning av fönster	2020
OVK-besiktning	2019
Lackning av entréport samt ny puts på väggar och tak	2019
Underhåll av stenfot/fasad mot Storkgatan	2015
Målning av tak (5 B och 7 B)	2014
Förstärkning av brandmur mot Storkgatan 5	2012
Grundförstärkning av rustbäddarna	2012
Byte av värmväxlare och cirkulationspump	2012
Renovering av lokal (nr 46)	2011
Undersökning av byggnadens grundläggning	2011
Filmning av dagvatten- och avloppsrören i bottenplattan	2011
Renovering av lokal- och lägenhetsfönster	2010-2011
Byte av termostater	2010
Byte av träport mot Storkgatan	2010
Renovering av trapphus, fönster och vindar	2009-2010
Renovering av badrum	2007
Nytt ventilationssystem	2007
Renovering av tvättstugan	2007
Renovering av tak	2006
Målning av fasad mot Storkgatan samt Ånäsvägen	2006
Målning av portgången och stenfot på gården	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 september 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelse).

Under 2022 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 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 2021-10-01 då avgifterna sänktes med 10 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja avgifterna med 35 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 226 kr per månad för bredband och kabel-tv.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 sänka debiteringen till 161 kr per månad för bredband och kabel-tv för att motsvara föreningens faktiska kostnad.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 768	1 726	1 870	1 866
Resultat efter finansiella poster*	-10 444	274	548	-143
Förändring av underhållsfond	-2 553	398	-43	398
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-7 679	84	799	-333
Sparande, kr / kvm	16	185	350	237
Soliditet (%)	48	54	54	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	554	554	816	816
Bostadshyra, kr / kvm	952	914	914	914
Lokalhyra, kr / kvm	1 349	1 328	1 326	1 314
Driftskostnad, kr / kvm	390	307	304	399
Energikostnad, kr / kvm	264	188	171	218
Ränta, kr / kvm	120	55	91	101
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	156	153	46	185
Lån, kr / kvm	7 999	7 686	8 648	8 732
Räntekänslighet (%)	16	16	13	13
Snittränta (%)	1,50	0,72	1,05	1,16

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, årets underhåll samt övriga externa tjänster. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 921 632	2 552 618	-2 099 200	273 862
Disposition enligt föreningsstämma			273 862	-273 862
Avsättning till underhållsfond		406 194	-406 194	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 958 812	2 958 812	
Årets upplåtelser	3 344 400			
Årets resultat				-10 443 844
Vid årets slut	29 266 032	-	727 280	-10 443 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 825 338
Årets resultat före fondförändring	-10 443 844
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-406 194
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 958 812
Summa över/underskott	-9 716 564

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-9 716 564
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 632 662	1 686 132
Övriga rörelseintäkter	3	134 901	39 548
Summa rörelseintäkter		1 767 563	1 725 680
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-11 314 402	-865 375
Övriga externa kostnader	7	-197 651	-60 701
Personalkostnader	8	-175 546	-174 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-211 756	-207 997
Summa rörelsekostnader		-11 899 355	-1 308 588
Rörelseresultat		-10 131 792	417 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		980	372
Räntekostnader		-313 032	-143 602
Summa finansiella poster		-312 052	-143 230
Resultat efter finansiella poster		-10 443 844	273 862
Årets resultat		-10 443 844	273 862

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	35 825 219	36 036 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	10 466 469
Summa materiella anläggningstillgångar		35 825 219	46 503 444

Summa anläggningstillgångar

		35 825 219	46 503 444
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		4 194	4 549
Övriga fordringar	11	1 358 485	2 904 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 672	-
Summa kortfristiga fordringar		1 439 351	2 908 938

Kassa och bank

		3 732 299	-
--	--	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

		5 171 650	2 908 938
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		40 996 869	49 412 382
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 266 032	25 921 632
Underhållsfond		-	2 552 618
Summa bundet eget kapital		29 266 032	28 474 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		727 280	-2 099 200
Årets resultat		-10 443 844	273 862
Summa fritt eget kapital		-9 716 564	-1 825 338
Summa eget kapital		19 549 468	26 648 912
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	20 805 100	19 991 700
Leverantörsskulder		55 699	2 379 017
Skatteskulder		61 719	118 288
Övriga skulder		51 636	120 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	473 247	153 772
Summa kortfristiga skulder		21 447 401	22 763 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 996 869	49 412 382

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 131 792	417 092
Avskrivningar	211 756	207 997
	-9 920 036	625 089
Erhållen ränta	980	372
Erlagd ränta	-313 032	-143 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-10 232 088	481 859
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 377 515	-151 227
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 129 469	1 164 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 739 072	1 495 305
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 344 400	2 640 000
Omklassificering av upparbetad projektkostnad	10 466 469	-6 013 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 810 869	-3 373 566
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	995 000	1 500 000
Amortering av låneskulder	-181 600	-161 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	813 400	1 338 800
Årets kassaflöde	885 197	-539 461
Likvida medel vid årets början*	2 847 102	3 258 244
Likvida medel vid årets slut	3 732 299	2 718 783

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

* Likvida medel vid årets början skiljer sig mot likvida medel vid årets slut 2021 eftersom föregående förvaltare ej tagit med 128 318 kr.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	150 år
- Fastighetsförbättringar	128 år
- Fastighetsförbättringar, trapphus	50 år
Markanläggningar	100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 262 587	1 313 507
Hyror bostäder*	132 595	138 939
Hyror lokaler	237 480	233 686
Summa	1 632 662	1 686 132

* 2022-12-01 uppläts en av föreningens hyresrätter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kabel-TV och bredband	122 040	50 172
Överlåtelseavgifter	4 832	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 612	-
Övriga intäkter	6 417	25
Hyresrabatt	-	-10 649
Summa	134 901	39 548

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 294	6 794
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 820	-
Värme, installationer	12 545	-
Ventilation, installationer	9 281	4 003
El, installationer	-	1 835
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	8 936
Vattenskador	-	24 800
Klottersanering	-	17 791
Övrigt	-	3 724
Summa	24 940	67 883

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp, fasader	1 240 499	-
Underhåll utfört 2020 / 2021*	9 033 420	-
Summa	10 273 919	-

<i>Byte av dörrar till trapphus och soprum</i>		367 721
<i>Ommålning av källarfönster</i>		16 125
<i>Renovering av tvättstuga, soprum och trapphus</i>		292 253
<i>Relining</i>		2 934 435
<i>Underhåll av takfläktar</i>		134 756
<i>Besiktning och målning av tak</i>		377 481
<i>Renovering av fasad</i>		3 885 120
<i>Renovering av fönster</i>		74 750
<i>Omkostnader i samband med försäljning och ombyggnation av råvind</i>		950 779
		9 033 420

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift*	82 145	59 609
Teknisk förvaltning	32 982	32 478
Energideklaration	12 188	-
Bevakningskostnader	-	2 863
Gångbanerenhållning	5 540	-
Snöröjning	2 813	7 656
Serviceavtal	25 323	32 671
Förbrukningsmaterial	6 036	-
Övriga utgifter för köpta tjänster** EI***	4 390	-
Uppvärmning***	104 199	57 288
Uppvärmning***	432 706	328 598
Vatten och avlopp****	148 682	102 487
Avfallshantering*****	85 503	52 968
Försäkringar*****	7 787	33 261
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 661
Abonnemang porttelefon	1 309	-
Kabel-TV och bredband*****	63 940	85 952
Summa	1 015 543	797 492

* Differensen mellan åren beror på att det fr.o.m. 2021-10-01 tillkommit 14 lägenheter.

** Av kostnaden 2022 avser 3 940 kr installation av nytt multimediauttag för porttelefon som utförts 2020.

*** Kostnad 2022 avser 13 månader.

**** Kostnad 2022 avser 14 månader.

***** Kostnad 2022 avser 14 månader och 8 337 kr containerhyra för 2020.

***** Kostnad 2022 avser endast tre månader.

***** Kostnad 2022 avser endast tre kvartal.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar*	21 001	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	944	-
Tele och post	3 120	-
Förvaltningskostnader	108 863	51 455
Revision	15 800	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	5 700
Jurist- och advokatkostnader	28 831	3 546
Bankkostnader	1 667	-
Stämpelskatt	16 625	-
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	197 651	60 701

* Avser hyra av porttelefoner, av kostnaden 2022 avser 16 896 kr perioden 201001-210930.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	137 600	133 600
Summa	137 600	133 600
Sociala avgifter	37 946	40 915
Summa	175 546	174 515

* Av kostnaden 2022 avser 71 000 kr uppbokat arvode för 2022 / 2023, 66 800 kr arvode för 2021 / 2022, 1 200 kr avser arvode som ej utbetalts för 2020 / 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	180 011	176 252
Markanläggningar	31 745	31 745
Summa	211 756	207 997

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	25 429 834	25 429 834
-Mark	9 739 963	9 739 963
-Markanläggningar	3 174 481	3 174 481
-Pågående nyanläggningar	10 466 469	4 452 903
	<u>48 810 747</u>	<u>42 797 181</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-10 466 469	6 013 566
	<u>-10 466 469</u>	<u>6 013 566</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	38 344 278	48 810 747
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 021 599	-1 845 347
-Markanläggningar	-285 704	-253 959
	<u>-2 307 303</u>	<u>-2 099 306</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-180 011	-176 252
-Årets avskrivning på markanläggning	-31 745	-31 745
	<u>-211 756</u>	<u>-207 997</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 519 059	-2 307 303
Redovisat värde	35 825 219	46 503 444
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 228 223	23 408 234
Mark	9 739 963	9 739 963
Markanläggningar	2 857 033	2 888 778
Pågående nyanläggningar	-	10 466 469
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 000 000	51 400 000
Lokaler	1 463 000	1 438 000
Totalt taxeringsvärde	55 463 000	52 838 000
<i>Varav byggnader</i>	27 130 000	24 431 000

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skattekonto	26 110	57 287
Klientmedelskonto Handelsbanken*	-	128 319
Klientmedelskonto SBC*	-	2 718 783
Fordran leverantör	1 332 375	-
Summa	1 358 485	2 904 389

* Omklassificeras från 2022-01-01 till kassa och bank.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetald försäkring	31 217	-
Förutbetalda kostnader	45 455	-
Summa	76 672	-

Not 13 Kassa och bank

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	3 732 299	-
Summa	3 732 299	-

Not 14 Förfall fastighetslån

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 805 100	19 991 700
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	20 805 100	19 991 700

Not 15 Fastighetslån

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetslån	20 805 100	19 991 700
Summa	20 805 100	19 991 700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea*	2,31 %	2023-01-05	1 604 200	-	81 600	1 522 600
Nordea*	3,02 %	2023-11-09	3 000 000	-	-	3 000 000
Nordea*	3,03 %	2023-11-13	4 687 500	-	50 000	4 637 500
Nordea**	2,31 %	2023-01-05	4 725 000	-	-	4 725 000
Nordea*	2,95 %	2023-11-06	4 475 000	-	50 000	4 425 000
Nordea*	2,43 %	2023-07-12	1 500 000	-	-	1 500 000
Nordea**	2,80 %	2023-05-08	-	995 000	-	995 000
Summa			19 991 700	995 000	181 600	20 805 100

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Rörlig ränta under bindningstiden.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M + 0,65 % under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 308	-
Upplupna räntekostnader	101 940	25 454
Förutbetalda intäkter	148 519	128 318
Upplupna revisionsarvoden	15 800	-
Upplupna driftskostnader	113 680	-
Summa	473 247	153 772

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 925 900	20 150 000
Summa ställda säkerheter	20 925 900	20 150 000

Underskrifter

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

Björn Engblom
Styrelseordförande

Adam Falk

Sophie Johansson

Hanna Engblom

Joachim Bolin

Dennis Jakobsson

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

Malin Johannesson
Extern revisor



Brf Storkgatan 5 och 7, årsredovisning 2022

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 02:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 641B1DF1E74CB
MAR 28 2023 02:23PM

Deltagare



Mar 22 2023 04:36PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 22 2023 04:44PM	Björn Engblom granskade dokumentet:
Mar 22 2023 04:46PM	 BJÖRN ENGBLOM signerade dokumentet
Mar 22 2023 06:12PM	Adam Falk granskade dokumentet:
Mar 22 2023 06:14PM	 ADAM FALK signerade dokumentet
Mar 22 2023 04:57PM	Sophie Johansson granskade dokumentet:
Mar 22 2023 04:59PM	 Anna Sophie Johansson signerade dokumentet
Mar 22 2023 04:37PM	Hanna Engblom granskade dokumentet:
Mar 22 2023 04:44PM	 HANNA ENGBLOM signerade dokumentet
Mar 26 2023 03:59PM	Joachim Bolin granskade dokumentet:
Mar 26 2023 10:31PM	 JOACHIM BOLIN signerade dokumentet
Mar 22 2023 04:46PM	Dennis Jakobsson granskade dokumentet:
Mar 22 2023 04:46PM	 Nils Johan Dennis Jakobsson signerade dokumentet
Mar 28 2023 01:52PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 28 2023 02:23PM	 MALIN JOHANNESON signerade dokumentet
Mar 28 2023 02:23PM	Dokumentet har signerats

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 2022.

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 2022 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.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, förfälskning, 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen."

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Revisionsberättelse Storkgatan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 02:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 641A0EF1194C4
MAR 28 2023 02:23PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Mar 27 2023 06:12PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 28 2023 01:46PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 28 2023 02:23PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Mar 28 2023 02:23PM	Dokumentet har signerats



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 avskrivningar 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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

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 intäker.

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 föreningsstämman 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. Stagarna 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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

