Brf Storkgatan 5 och 7

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Storkgatan 5 och 7

769613-1742

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (1 av 20)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storkgatan 5 och 7, 769613-1742, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sophie Johansson	Ordförande	2024
Björn Engblom	Ledamot	2024
Adam Falk	Ledamot	2024
Hanna Engblom	Ledamot	2024
Joachim Bolin	Ledamot	2024
Dennis Jakobsson	Ledamot	2024
André Danielsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Jessika Hulander	Suppleant	2024
Ordinarie revisorer		
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
Revisorssuppleanter		
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2024

Firmateckning

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

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (2 av 20)

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 Ånäsvägen 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	2027-09-30
Måns Salomonsen / Salomonsen Design AB *	74 kvm	2024-10-02
Siriwipha Nejman & Jörgen Nejman / Chonchaba Wellness & Bodycare	80 kvm	2027-03-14

* Lokalen omvandlas till en lägenhet enligt tecknat avtal med nuvarande lokalhyresgäst.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. 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

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (3 av 20)

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 84 580 kr och planerat underhåll för 76 751 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna 2023 i not 5 till resultaträkningen avser byggnation av vägg i soprum och installation av nya cylindrar till dörrar på innergården.

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 414 318 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm.

Planerade åtgärder	År
Service av fläktar på taket	2024
OVK-besiktning	2025
Byte av tvättmaskinsutrustning	2026

Sammanställning över utförda åtgärder	År
Byggnation av vägg i soprum	2023
Installation av nya cylindrar till dörrar på innergården	2023
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 värmeväxlare 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

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (4 av 20)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).
Under 2023 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 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.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 77 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 35 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och städning.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 161 kr per månad för bredband och kabel-tv.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja debiteringen till 175 kr per månad för bredband och kabel-tv för att motsvara föreningens faktiska kostnad.

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (5 av 20)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter	2 316	1 768	1 726	1 870
Resultat efter finansiella poster	-402	-10 444	274	548
Förändring av underhållsfond	338	-2 553	398	-43
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-455	-7 679	84	799
Sparande, kr / kvm	-12	16	185	350
Soliditet (%)	51	48	54	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	785	587	600	816
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	80	78	79	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	748	535	578	816
Bostadshyra, kr / kvm	993	952	914	914
Lokalhyra, kr / kvm	1 435	1 349	1 328	1 326
Driftskostnad, kr / kvm	375	390	307	304
Energikostnad, kr / kvm	211	264	188	171
Ränta, kr / kvm	333	120	55	91
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	159	153	153	46
Lån, kr / kvm	6 772	7 999	7 686	8 648
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 467	8 819	8 795	10 198
Räntekänslighet (%)	9,52	15,03	14,66	12,50
Snittränta (%)	4,92	1,50	0,72	1,05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomsika åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (6 av 20)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**29 266 032**	**-**	**727 279**	**-10 443 844**
Disposition enligt föreningsstämma			-10 443 844	10 443 844
Avsättning till underhållsfond		414 318	-414 318	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 751	76 751	
Årets resultat				-402 257
Vid årets slut	**29 266 032**	**337 567**	**-10 054 132**	**-402 257**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 716 564
Årets resultat före fondförändring	-402 257
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-414 318
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 751
Summa över/underskott	-10 456 388
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-10 456 388**

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

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (7 av 20)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 080 737	1 632 662
Övriga rörelseintäkter	*3*	235 375	134 901
Summa rörelseintäkter		2 316 112	1 767 563
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 136 295	-11 314 402
Övriga externa kostnader	*7*	-368 588	-197 651
Personalkostnader	*8*	-94 038	-175 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-294 386	-211 756
Summa rörelsekostnader		-1 893 307	-11 899 355
Rörelseresultat		422 805	-10 131 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		40 827	980
Räntekostnader		-865 889	-313 032
Summa finansiella poster		-825 062	-312 052
Resultat efter finansiella poster		-402 257	-10 443 844
Årets resultat		**-402 257**	**-10 443 844**

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (8 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,17*	35 530 833	35 825 219
Summa materiella anläggningstillgångar		35 530 833	35 825 219
Summa anläggningstillgångar		35 530 833	35 825 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 194
Övriga fordringar	*11*	898 044	1 358 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	112 792	76 672
Summa kortfristiga fordringar		1 010 836	1 439 351
Kassa och bank	*13*	1 117 545	3 732 299
Summa omsättningstillgångar		2 128 381	5 171 650
SUMMA TILLGÅNGAR		37 659 214	40 996 869

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (9 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 266 032	29 266 032
Underhållsfond		337 567	-
Summa bundet eget kapital		29 603 599	29 266 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 054 132	727 280
Årets resultat		-402 257	-10 443 844
Summa fritt eget kapital		-10 456 389	-9 716 564
Summa eget kapital		19 147 210	19 549 468
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	17 613 500	20 805 100
Leverantörsskulder		53 580	55 699
Skatteskulder		27 571	61 719
Övriga skulder		248 636	51 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	568 717	473 247
Summa kortfristiga skulder		18 512 004	21 447 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 659 214	40 996 869

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (10 av 20)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	422 805	-10 131 792
Avskrivningar	294 386	211 756
	717 191	**-9 920 036**
Erhållen ränta	40 827	980
Erlagd ränta	-865 889	-313 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-107 871**	**-10 232 088**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	428 515	-1 377 515
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	256 202	-2 129 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**576 846**	**-13 739 072**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtna lägenheter/lokaler	-	3 344 400
Omklassificering av upparbetad projektkostnad	-	10 466 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**13 810 869**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 679 700	995 000
Amortering av låneskulder	-20 871 300	-181 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 191 600**	**813 400**
Årets kassaflöde	**-2 614 754**	**885 197**
Likvida medel vid årets början	**3 732 299**	**2 847 102**
Likvida medel vid årets slut	**1 117 545**	**3 732 299**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (11 av 20)

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

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (12 av 20)

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 763 388	1 262 587
Hyror bostäder *	64 797	132 595
Hyror lokaler	252 552	237 480
Summa	**2 080 737**	**1 632 662**

* Under 2022 uppläts en av föreningens hyresrätter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Kabel-TV och bredband	87 720	122 040
Överlåtelseavgifter	7 668	4 832
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 357	1 612
Övriga intäkter *	133 630	6 417
Summa	**235 375**	**134 901**

* Av intäkt 2023 avser 18 586 kr elstöd, 13 790 kr vidrafekatureringar till medlemmar för brandskyddskontroll av eldstäder och 14 336 kr vidarefakturering till medlem för reparation av ruta. I posten övriga inäkter ingår även en återbetalning av en kreditfaktura på 6 500 kr samt uppbokning av en fordran på 73 820 kr.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 362	1 294
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 794	1 820
VA & sanitet, installationer	9 814	-
Värme, installationer	7 729	12 545
Ventilation, installationer	-	9 281
El, installationer	17 081	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	585	-
Vattenskador	33 715	-
Övrigt *	12 500	-
Summa	**84 580**	**24 940**

* Avser åtgärder av röklucka.

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (13 av 20)

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 250	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	25 501	-
Huskropp, fasader	-	1 240 499
Underhåll utfört 2020 / 2021 **	-	9 033 420
Summa	**76 751**	**10 273 919**

*** Avser underhåll utfört 2020-2021.*

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

* Avser byggnation av vägg i soprum.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	107 401	82 145
Teknisk förvaltning	34 452	32 982
Energideklaration	-	12 188
Bevakningskostnader	1 253	-
Gångbanerenhållning	-	5 540
Snöröjning	9 428	2 813
Serviceavtal	25 085	25 323
Förbrukningsinventarier	4 575	-
Förbrukningsmaterial	23 180	6 036
Övriga utgifter för köpta tjänster *	16 396	4 390
El **	63 484	104 199
Uppvärmning **	350 393	432 706
Vatten och avlopp ***	135 982	148 682
Avfallshantering ****	70 898	85 503
Försäkringar *****	31 217	7 787
Systematiskt brandskyddsarbete	7 270	-
Abonnemang porttelefon	1 428	1 309
Kabel-TV och bredband ******	92 522	63 940
Summa	**974 964**	**1 015 543**

* Kostnad 2023 avser arbete för att möjliggöra öppning av dörrar via kod eller telefon. 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.
**** Av ostnad 2023 avser 6 456 kr hyra av container. Kostnad 2022 avser 14 månader och 8 337 kr hyra av container under 2020.
***** Kostnad 2022 avser enadast tre månader.
****** Kostnad 2022 avser endast tre kvartal.

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (14 av 20)

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Hyra av anläggningstillgångar *	81 958	21 001
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 528	944
Tele och post	4 020	3 120
Förvaltningskostnader	102 451	108 863
Revision	22 650	15 800
Jurist- och advokatkostnader	94 763	28 831
Bankkostnader	933	1 667
Stämpelskatt	-	16 625
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 900	-
Övriga externa kostnader **	29 385	800
Summa	**368 588**	**197 651**

* Avser hyra av porttelefoner, av kostnaden 2022 avser 16 896 kr perioden 201001-210930.
** Av kostnad 2023 avser 13 780 kr brandskyddskontroll av eldstäder, 14 336 kr reparation av ruta och 470 kr inköp av nyckel.
Samtliga kostnader har vidraefakturerats och intäkten framgår i not 3 till resultaträkningen.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Styrelsearvoden *	74 300	137 600
Summa	**74 300**	**137 600**
Sociala avgifter	19 738	37 946
Summa	**94 038**	**175 546**

* 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

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader *	262 642	180 011
Markanläggningar	31 744	31 745
Summa	**294 386**	**211 756**

* Differensen mellan åren beror på att en justering av avskrivningstiden för byggnaden genomförts och justerats från 150 till 100 år fr.o.m. 2023-01-01.

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (15 av 20)

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-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
	38 344 278	48 810 747
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-10 466 469
	-	-10 466 469
Utgående anskaffningsvärden	**38 344 278**	**38 344 278**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 201 610	-2 021 599
-Markanläggningar	-317 448	-285 704
	-2 519 058	-2 307 303
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 642	-180 011
-Årets avskrivning på markanläggning	-31 744	-31 745
	-294 386	-211 756
Utgående avskrivningar	**-2 813 444**	**-2 519 059**
Redovisat värde	**35 530 833**	**35 825 219**
Varav		
Byggnader	22 965 581	23 228 223
Mark	9 739 963	9 739 963
Markanläggningar	2 825 289	2 857 033
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	1 463 000	1 463 000
Totalt taxeringsvärde	**55 463 000**	**55 463 000**
Varav byggnader	*27 130 000*	*27 130 000*

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (16 av 20)

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	*2022-12-31*
Skattekonto	16 849	26 110
Fordran leverantör	881 195	1 332 375
Summa	**898 044**	**1 358 485**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetald försäkring	60 126	31 217
Förutbetalda kostnader	52 666	45 455
Summa	**112 792**	**76 672**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	667 156	3 732 299
Transaktionskonto SBAB	450 389	-
Summa	**1 117 545**	**3 732 299**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 613 500	20 805 100
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**17 613 500**	**20 805 100**

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (17 av 20)

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	17 613 500	20 805 100
Summa	**17 613 500**	**20 805 100**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,31 %	2023-01-05	1 522 600	-	1 522 600	-
Nordea	4,77 %	2023-11-09	3 000 000	-	3 000 000	-
Nordea	4,82 %	2023-11-13	4 637 500	-	4 637 500	-
Nordea	2,31 %	2023-01-05	4 725 000	-	4 725 000	-
Nordea	4,76 %	2023-11-06	4 425 000	-	4 425 000	-
Nordea	4,15 %	2023-07-12	1 500 000	-	1 500 000	-
Nordea	3,62 %	2023-05-08	995 000	-	995 000	-
Nordea *	4,74 %	2024-05-08	-	990 000	5 000	985 000
Nordea **	4,72 %	2024-01-05	-	1 502 200	61 200	1 441 000
Nordea ***	4,72 %	2024-01-05	-	4 725 000	-	4 725 000
Nordea *	4,77 %	2024-07-12	-	1 500 000	-	1 500 000
Nordea *	4,89 %	2024-11-06	-	4 375 000	-	4 375 000
Nordea *	4,93 %	2024-11-13	-	4 587 500	-	4 587 500
Summa			**20 805 100**	**17 679 700**	**20 871 300**	**17 613 500**

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. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.
** Lånet amorterades med 20 400 kr samt kapitalbands t.o.m. 2025-01-07 hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,73 %.
*** Lånet kapitalbands t.o.m. 2025-01-07 hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,73 %. Ränta följer Stibor 3M + 0,65 % under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	97 645	93 308
Upplupna räntekostnader	158 306	101 940
Förutbetalda intäkter	188 652	148 519
Upplupna revisionsarvoden	19 700	15 800
Upplupna driftskostnader	104 413	113 680
Summa	**568 716**	**473 247**

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (18 av 20)

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	20 925 900	20 925 900
Summa ställda säkerheter	**20 925 900**	**20 925 900**

Underskrifter

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

Sophie Johansson
Styrelseordförande

Björn Engblom

Adam Falk

Hanna Engblom

Joachim Bolin

Dennis Jakobsson

André Danielsson

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

Malin Johannesson
Extern revisor

Dokumentnummer: 6603eb92b6367 - Sida (19 av 20)

Årsredovisning 2023 - Brf Storkgatan 5 och 7

Antal sidor:	20
Verifikationsdatum:	Apr 03 2024 08:56AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6603EB92B6367
APR 03 2024 08:56AM

Deltagare

Registrerade händelser

Mar 27 2024 10:55AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 10:59AM	Sophie Johansson granskade dokumentet:
Mar 27 2024 11:01AM	Anna Sophie Johansson signerade dokumentet
Mar 27 2024 04:47PM	Björn Engblom granskade dokumentet:
Mar 27 2024 04:56PM	BJÖRN ENGBLOM signerade dokumentet
Mar 28 2024 06:11AM	Adam Falk granskade dokumentet:
Mar 28 2024 06:12AM	ADAM FALK signerade dokumentet
Mar 27 2024 06:49PM	Hanna Engblom granskade dokumentet:
Mar 27 2024 06:52PM	HANNA ENGBLOM signerade dokumentet
Mar 29 2024 10:06AM	Joachim Bolin granskade dokumentet:
Apr 02 2024 07:37PM	JOACHIM BOLIN signerade dokumentet
Mar 28 2024 09:41AM	Dennis Jakobsson granskade dokumentet:
Mar 28 2024 09:42AM	Nils Johan Dennis Jakobsson signerade dokumentet
Mar 27 2024 11:08AM	André Danielsson granskade dokumentet:
Mar 28 2024 10:06AM	ANDRÉ DANIELSSON signerade dokumentet
Apr 03 2024 08:49AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 03 2024 08:56AM	MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 03 2024 08:56AM	Dokumentet har signerats

borevision

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 2023.

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 2023 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.

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.

Dokumentnummer: 6602c2f5b8c82 - Sida (1 av 3)

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Dokumentnummer: 6602c2f5b8c82 - Sida (2 av 3)

Revisionsberättelse - Brf Storkgatan 5 och 7

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Apr 03 2024 08:56AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6602C2F5B8C82
APR 03 2024 08:56AM

Deltagare

Registrerade händelser

Apr 02 2024 07:48PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2024 08:49AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 03 2024 08:56AM	MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 03 2024 08:56AM	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 intäkter 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 intäkter
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 intäkter 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 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 sonm 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 ianspråktas 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

phm partner

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