



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Storgatan 7



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storgatan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 2004-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Milad Aliyar	Ordförande
Clara Engström	Ledamot
Julia Henriksson	Ledamot
Johan Kjellgren	Ledamot
Adam Lagerqvist	Ledamot
Ellen Nilsson	Ledamot
Erik Nilsson	Ledamot

Charlotte Louise Lagerqvist	Suppleant
Per-Olof Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Lindh	Ordinarie Extern	Real Strategi AB
---------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 8:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1870 och består av 1 flerbostadshus.

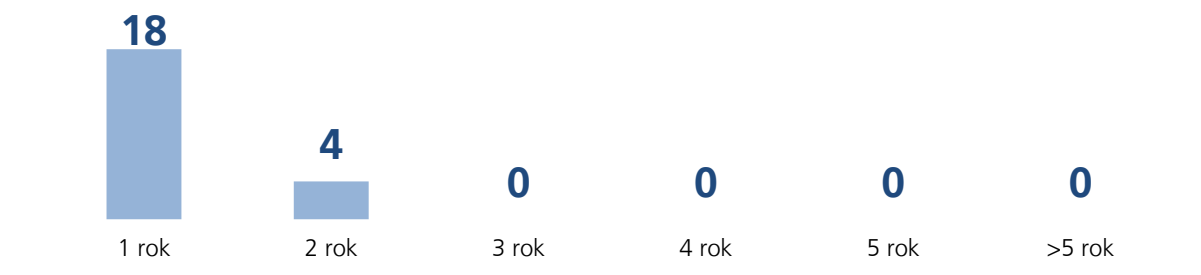
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 962 m², varav 866 m² utgör boyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	96 m ²	2023-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen kommer uppdateras 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av rören	2021	
Renovering entrédörr	2021	
Byte av portkodsbox hus B	2021	
Byte av pump i källaren	2020	
Målning träväggar gång	2020	
Byte av torktumlare	2020	
Byte armaturer utomhus (samtliga är nu nya)	2020	
Kontroll av grundvattennivå	2020	
Energideklaration	2019	Var 10:e år
Klottersanering	2019	
Byte av säkerhetsventil på varmvattenväxlare	2019	
Byte armaturer uteplats och källare (25 000kr)	2018	
Byte av termostatventiler + känselkroppar (50 000kr)	2018	
Avvägning precisionsdubbar, provtagning grundvattennivå	2018	
Rensning och injustering ventilation	2018	
Målning trapphus	2017	
Ny tvättmaskin	2017	En maskin byttes
Nytt elskåp	2017	
Byte armaturer i trappuppgångarna	2016	Nya LED-armaturer
Målning soprum	2016	Ommålning och nya avbärarlistor
Fläktbyte vind	2016	
Grundförstärkande åtgärder (Euribor-behandling av trägrunden)	2015	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2015	
Kontroll av trägrundläggningen	2014	
Målning av fönster ut mot gatan	2014	
Tvättning av fasad ut mot gatan	2014	
Målning av väggar i entré	2013	
Målning av fönster på innergård	2013	
Målning av yttertak	2013	
Byte av stuprör	2012	
Målning av källare	2012	
OVK genomförd	2012 - 2013	Punkter åtgärdas ansvariga lägenheter
Återställande och upptorkning av vattenläcka i källare från grannfastighet	2011 - 2012	
Ny portkodsbox	2010	
Återställande och sanering av vattenläcka, pga. läckande yttertak	2010	
Ny torktumlare	2009	
Ett fönsterbyte	2009	
Nyinstallation hiss	2006	
Nytt gårdsbjälklag	2005	
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	
Omputsning av fasad	1993	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvättmaskin	2022	Maskin 2 byts vid behov
Omputsning fasaden	2030	Uppskattad tidpunkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Hisservice	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Alberts Städservice
Fjärrvärme	Göteborgs Energi

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar långsiktigt med underhållsplanen som stöd för budgeteringen. Bostadsrättsföreningen drivs med självkostnadsprincipen, där medlemmarnas avgifter utgör den absolut största intäktskällan. Intäkterna från hyreslokalen utgör välkommande tillskott till ekonomin.

Under 2018 såldes en hyresrätt i föreningen vilket gav ett positivt tillskott till ekonomin. Till följd av försäljningen kunde föreningen amortera ner lånen med 3 Mkr, höja de årliga amorteringarna samt få ner våra räntor och därav minska kostnaderna. Samtliga lån flyttades även då till Nordea där vi blev erbjudna lägst ränta efter förhandlingar. Detta har givit föreningen en godare ekonomi med utrymme för underhåll i framtiden.

Planerade underhållskostnaderna beräknas i snitt ligga på 150 000 kronor per år över den nuvarande underhållsplanens livslängd. Föreningen gör därför avsättningar till fond för yttre underhåll, vilket jämnar ut årsresultatet över tid.

Sammanfattningsvis bedöms ekonomin vara god. Föreningen kan både bära kostnaderna för löpande reparationer, investeringar i planerade underhållsåtgärder samt skapa utrymme för framtida projekt genom att amortera på banklånen.

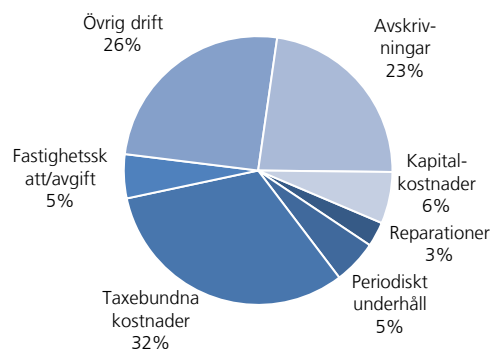
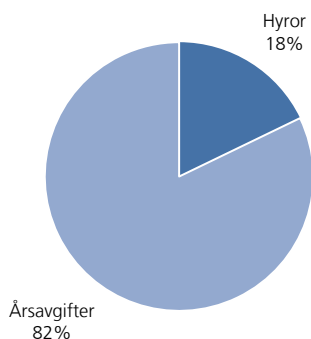
Det finns inga planerade avgiftshöjningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2041.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	810 846	619 786
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	873 588	874 979
Finansiella intäkter	1 393	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 091
Ökning av kortfristiga skulder	0	97 843
	874 981	976 967
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	593 059	639 683
Finansiella kostnader	52 278	56 224
Ökning av kortfristiga fordringar	674	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	42 490	0
	808 501	785 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	877 326	810 846
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	66 480	191 060

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	829	829	829	835
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 623	1 618	1 595	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 048	6 186	6 290	6 925
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	25	21
Värmekostnad/m ² totalyta	177	135	147	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	51	40	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	58	57	91
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	-12	104	-179
Nettoomsättning (tkr)	873	874	877	867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 866 m² bostäder och 96 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	18 177 073	0	0	18 177 073
Uppskrivningsfond	12 009 509	-91 338	0	12 100 847
Upplåtelseavgifter	1 990 993	0	0	1 990 993
Fond för yttre underhåll	409 319	154 000	-132 311	387 630
S:a bundet eget kapital	32 586 894	62 662	-132 311	32 656 543
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 629 943	-154 000	211 505	-14 687 448
Årets resultat	38 374	38 374	12 144	-12 144
S:a ansamlad förlust	-14 591 569	-115 626	223 649	-14 699 592
S:a eget kapital	17 995 325	-52 964	91 338	17 956 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	38 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 475 943
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 000
summa balanserat resultat	-14 591 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

44 398
-14 547 171

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	873 408	874 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	785
Summa rörelseintäkter		873 588	874 979
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-476 017	-507 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 043	-132 152
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 270	-191 270
Summa rörelsekostnader		-784 329	-830 953
RÖRELSERESULTAT		89 259	44 026
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 393	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 278	-56 224
Summa finansiella poster		-50 885	-56 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 374	-12 144
ÅRETS RESULTAT		38 374	-12 144

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	22 519 715	22 704 284
Maskiner	Not 9	2 792	9 492
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 522 506	22 713 776
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 522 506	22 713 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	2 304
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	871 206	801 808
Summa kortfristiga fordringar		871 266	804 112
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 200	12 200
Summa kassa och bank		12 200	12 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		883 466	816 312
SUMMA TILLGÅNGAR		23 405 972	23 530 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 168 066	20 168 066
Uppskrivningsfond		12 009 509	12 100 847
Fond för yttre underhåll	Not 12	409 319	387 630
Summa bundet eget kapital		32 586 894	32 656 543
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 629 943	-14 687 448
Årets resultat		38 374	-12 144
Summa ansamlad förlust		-14 591 569	-14 699 592
SUMMA EGET KAPITAL		17 995 325	17 956 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 800 000	437 500
Summa långfristiga skulder		4 800 000	437 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	437 500	4 920 000
Leverantörsskulder		58 925	20 240
Skatteskulder		3 834	7 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	110 388	187 858
Summa kortfristiga skulder		610 647	5 135 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 405 972	23 530 088

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	717 590	717 590
Hyror lokaler	155 769	155 373
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 183
Öresutjämning	49	49
	873 408	874 194

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	180	785
	180	785

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 556	13 862
	Hissbesiktning	1 081	1 046
	Sophantering	-4 658	0
	Serviceavtal	4 464	4 463
	Förbrukningsmateriel	1 158	1 795
	Teleport/hissanläggning	2 648	2 649
	Brandskydd	103	0
		34 352	23 815
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 671
	Tvättstuga	0	339
	Lås	3 790	0
	VVS	5 000	0
	Ventilation	14 049	5 854
	Hiss	2 076	5 432
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 406
		24 915	21 702
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	30 784
	Entré/trapphus	0	12 500
	VVS	44 398	18 540
	Elinstallationer	0	61 109
	Tak	0	9 378
		44 398	132 311
	Taxebundna kostnader		
	El	23 928	19 371
	Gas	4 658	0
	Värme	165 927	129 765
	Vatten	41 726	48 944
	Sophämtning/renhållning	31 578	28 818
		267 817	226 898
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 300	25 815
	Kabel-TV	34 167	33 583
		60 467	59 398
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 068	43 408
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	476 017	507 531

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 502	2 758
	Tele- och datakommunikation	0	2 468
	Juridiska åtgärder	3 750	10 313
	Inkassering avgift/hyra	973	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 688	19 688
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	729	0
	Förvaltningsarvode	39 252	42 144
	Administration	1 289	2 461
	Konsultarvode	43 750	47 272
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 610
		117 043	132 152
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	79 731	79 731
	Förbättringar	13 501	13 501
	Uppskrivning byggnad	91 338	91 338
	Maskiner	6 700	6 700
		191 270	191 270

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 685 206	11 685 206
	Utgående anskaffningsvärde	11 685 206	11 685 206
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	12 947 905	12 947 905
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-91 338	-91 338
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-847 058	-755 720
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 009 509	12 100 847
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 081 769	-988 537
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 232	-93 232
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 175 000	-1 081 769
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 519 715	22 704 284
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 122 968	8 122 968
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 337 000	11 337 000
	Taxeringsvärde mark	20 660 000	20 660 000
		31 997 000	31 997 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 800 000	30 800 000
	Lokaler	1 197 000	1 197 000
		31 997 000	31 997 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 500	33 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 500	33 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 008	-17 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 699	-6 699
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 707	-24 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 793	9 493

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 808	38 808
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 808	38 808
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 808	-38 808
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 808	-38 808
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 422	3 162
	Klientmedel hos SBC	259 930	798 646
	Fordringar	4 658	0
	Räntekonto hos SBC	605 196	0
		871 206	801 808

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	387 630	233 630
	Reservering enligt stadgar	154 000	154 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 311	0
	Vid årets slut	409 319	387 630

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,790 %	437 500	557 500	2022-01-20
	Nordea	0,840 %	4 800 000	4 800 000	2023-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut		5 237 500	5 357 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-437 500	-4 920 000	
			4 800 000	437 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 950 000	13 950 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	2 493	1 331
	Avgifter och hyror	83 518	78 146
	Upplupna kostnader	24 377	108 381
		110 388	187 858

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Milad Aliyar
Ordförande

Clara Engström
Ledamot

Julia Henriksson
Ledamot

Johan Kjellgren
Ledamot

Adam Lagerqvist
Ledamot

Ellen Nilsson
Ledamot

Erik Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Fredrik Lindh
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storgatan 7

Org.nr 769611-2908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storgatan 7 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storgatan 7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den

Fredrik Lindh
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se