



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Storgatan 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.  
Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Vasastaden 8:4       | 2006    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.  
Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1870 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1979.  
Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 866 kvm och 1 lokal om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 962 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Adam Lagerqvist                     | Ordförande      |
| Erik Nilsson                        | Styrelseledamot |
| Ludvig Johan Christian Bengelsdorff | Styrelseledamot |
| Mathilda Hansson                    | Styrelseledamot |
| Petra Anette Bengelsdorff           | Styrelseledamot |
| Charlotte Lagerqvist                | Suppleant       |
| Per-Olof Nilsson                    | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Fredrik Lindh    Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- |             |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2024</b> | ● OVK<br>Renovering ytskikt tvättstuga<br>Fönsterrenovering löpande efter behov<br>Putsning av stensockel och vägg                                                                                          |
| <b>2023</b> | ● Byte av portkodsbox h-entré                                                                                                                                                                               |
| <b>2022</b> | ● Byte tvättmaskin - Maskin 2 byts vid behov<br>Byte armatur elrummet                                                                                                                                       |
| <b>2021</b> | ● Spolning av rören<br>Byte av portkodsbox hus B<br>Renovering entrédörr                                                                                                                                    |
| <b>2020</b> | ● Byte av torktumlare<br>Målning träväggar gång<br>Byte armaturer utomhus (samtliga är nu nya)<br>Kontroll av grundvattennivå<br>Byte av pump i källaren                                                    |
| <b>2019</b> | ● Energideklaration - Var 10:e år<br>Klottersanering<br>Byte av säkerhetsventil på varmvattenväxlare                                                                                                        |
| <b>2018</b> | ● Avvägning precisionsdubbar, provtagning grundvattennivå<br>Rensning och injustering ventilation<br>Byte armaturer uteplats och källare (25 000kr)<br>Byte av termostatventiler + känselkroppar (50 000kr) |
| <b>2017</b> | ● Nytt elskåp<br>Ny tvättmaskin - En maskin byttes<br>Målning trapphus                                                                                                                                      |
| <b>2016</b> | ● Byte armaturer i trappuppgångarna - Nya LED-armaturer<br>Målning soprum - Ommålning och nya avbärarlistor<br>Fläktbyte vind                                                                               |
| <b>2015</b> | ● Nytt torkskåp i tvättstugan                                                                                                                                                                               |

|           |   |                                                                                                      |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014      | ● | Tvättning av fasad ut mot gatan<br>Målning av fönster ut mot gatan<br>Kontroll av trägrundläggningen |
| 2013      | ● | Målning av yttertak<br>Målning av fönster på innergård<br>Målning av väggar i entré                  |
| 2012-2013 | ● | OVK genomförd - Punkter åtgärdas ansvariga lägenheter                                                |
| 2012      | ● | Byte av stuprör<br>Målning av källare                                                                |
| 2011-2012 | ● | Återställande och upptorkning av vattenläcka i källare från grannfastighet                           |
| 2010      | ● | Återställande och sanering av vattenläcka, pga. läckande yttertak<br>Ny portkodsenshet               |
| 2009      | ● | Ett fönsterbyte<br>Ny torktumlare                                                                    |
| 2006      | ● | Nyinstallation hiss                                                                                  |
| 2005      | ● | Nytt gårdsbjälklag                                                                                   |
| 1993      | ● | Rörstambyte<br>Elstambyte<br>Omputsning av fasad                                                     |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                   |
|------|---|-----------------------------------|
| 2025 | ● | Ytskikt hiss<br>Renovering portik |
|------|---|-----------------------------------|

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 039 771  | 941 569    | 884 458    | 873 408    |
| Resultat efter fin. poster                         | -69 559    | 89 949     | 54 881     | 38 374     |
| Soliditet (%)                                      | 78         | 78         | 78         | 77         |
| Yttre fond                                         | 826 921    | 672 921    | 518 921    | 409 319    |
| Taxeringsvärde                                     | 32 267 000 | 32 267 000 | 32 267 000 | 31 997 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 006      | 891        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,8       | 81,9       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 543      | 5 771      | 5 909      | 6 048      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 990      | 5 195      | 5 320      | 5 444      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 222        | 295        | 255        | 245        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 32         | 34         | 42         | 25         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 214        | 184        | 148        | 177        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 77         | 71         | 53         | 43         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 324        | 289        | 243        | 241        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,18       | 1,11       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,51       | 6,48       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Hade vi inte renoverat fönster i fastigheten hade resultatet blivit positivt, de visade sig vara i sämre skick än väntat och behövde åtgärdas direkt. Driftkostnaderna har dessutom blivit högre än budgeterat.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 18 177 073        | -                                            | -                               | 18 177 073        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 990 993         | -                                            | -                               | 1 990 993         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 672 921           | -                                            | 154 000                         | 826 921           |
| Uppskrivningsfond        | 11 826 899        | -                                            | -91 272                         | 11 735 627        |
| Balanserat resultat      | -14 617 679       | 89 949                                       | -62 728                         | -14 590 459       |
| Årets resultat           | 89 949            | -89 949                                      | -69 559                         | -69 559           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>18 140 155</b> | <b>0</b>                                     | <b>-69 559</b>                  | <b>18 070 597</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -14 436 458        |
| Årets resultat                                                     | -69 559            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -154 000           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-14 660 017</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats                            | 102 712            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-14 557 305</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024             | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 039 771        | 941 569         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 039 771</b> | <b>941 569</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                 |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -660 798         | -526 035        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -79 826          | -89 464         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -179 941         | -193 440        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-920 565</b>  | <b>-808 940</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>119 206</b>   | <b>132 630</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 16 128           | 13 938          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9             | -204 892         | -56 619         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-188 764</b>  | <b>-42 681</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-69 559</b>   | <b>89 949</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-69 559</b>   | <b>89 949</b>   |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10, 16 | 21 979 764 | 22 150 705 |
| Maskiner och inventarier                     | 11     | 23 992     | 32 992     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 22 003 756 | 22 183 697 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 22 003 756 | 22 183 697 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 13 329     | 16 060     |
| Övriga fordringar                            | 12     | 994 589    | 1 055 011  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 17 717     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 025 635  | 1 071 071  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 19 407     | 19 054     |
| Summa kassa och bank                         |        | 19 407     | 19 054     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 045 042  | 1 090 125  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 23 048 798 | 23 273 822 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 168 066  | 20 168 066  |
| Uppskrivningsfond                            |        | 11 735 627  | 11 826 899  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 826 921     | 672 921     |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 32 730 614  | 32 667 886  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -14 590 459 | -14 617 679 |
| Årets resultat                               |        | -69 559     | 89 949      |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -14 660 017 | -14 527 731 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 18 070 597  | 18 140 155  |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0           | 0           |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 4 800 000   | 4 997 500   |
| Leverantörsskulder                           |        | 42 400      | 34 762      |
| Skatteskulder                                |        | 3 922       | 6 199       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 131 879     | 95 206      |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 4 978 201   | 5 133 667   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 23 048 798  | 23 273 822  |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>119 206</b>   | <b>132 630</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 179 941          | 193 440          |
|                                                                                 | <b>299 146</b>   | <b>326 070</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 16 128           | 13 938           |
| Erlagd ränta                                                                    | -208 946         | -51 333          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>106 328</b>   | <b>288 675</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -16 917          | 6 029            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 46 088           | 15 180           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>135 500</b>   | <b>309 884</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -197 500         | -120 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-197 500</b>  | <b>-120 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-62 000</b>   | <b>189 884</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 072 240</b> | <b>882 357</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 010 240</b> | <b>1 072 240</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Storgatan 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Byggnad             | 1,06 % |
| Om- och tillbyggnad | 1,06 % |
| Inventarier         | 20 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023           |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 868 308          | 771 438        |
| Hysesintäkter lokaler   | 157 476          | 147 840        |
| Deb. fastighetsskatt    | 11 976           | 11 976         |
| Påminnelseavgift        | 480              | 600            |
| Pantsättningsavgift     | 0                | 3 150          |
| Överlåtelseavgift       | 1 433            | 6 565          |
| Administrativ avgift    | 98               | 0              |
| Öres- och kronutjämning | -0               | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>1 039 771</b> | <b>941 569</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0             | 24 856        |
| Städning enligt avtal                   | 32 765        | 28 593        |
| Hissbesiktning                          | 2 719         | 5 088         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 14 306        | 0             |
| Brandskydd                              | 0             | 2 120         |
| Gårdkostnader                           | 0             | 825           |
| Gemensamma utrymmen                     | 0             | 1 325         |
| Snöröjning/sandning                     | 0             | 2 007         |
| Serviceavtal                            | 4 722         | 6 128         |
| Förbrukningsmaterial                    | 1 970         | 0             |
| <b>Summa</b>                            | <b>56 482</b> | <b>70 942</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                | 0             | 4 079         |
| Tvättstuga                  | 3 051         | 6 447         |
| Dörrar och lås/porttele     | 0             | 1 300         |
| VVS                         | 0             | 3 100         |
| Ventilation                 | 1 791         | 0             |
| Hissar                      | 22 988        | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse | 7 948         | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>35 778</b> | <b>14 926</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Fönster      | 102 712        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>102 712</b> | <b>0</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 31 210         | 32 982         |
| Uppvärmning             | 206 335        | 169 014        |
| Gas                     | 0              | 7 726          |
| Vatten                  | 73 932         | 68 559         |
| Sophämtning/renhållning | 38 197         | 40 892         |
| <b>Summa</b>            | <b>349 674</b> | <b>319 173</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 35 275         | 32 362         |
| Kabel-TV               | 30 348         | 39 004         |
| Fastighetsskatt        | 50 530         | 49 628         |
| <b>Summa</b>           | <b>116 153</b> | <b>120 994</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 1 315         |
| Tele- och datakommunikation     | 0             | 221           |
| Inkassokostnader                | 2 561         | 4 137         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 250        | 19 688        |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 057         | 968           |
| Föreningskostnader              | 1 567         | 773           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 43 007        | 41 252        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 006         | 9 190         |
| Pantsättningskostnad            | 0             | 4 728         |
| Administration                  | 765           | 650           |
| Konsultkostnader                | 6 875         | 1 813         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0             | 4 730         |
| <b>Summa</b>                    | <b>79 826</b> | <b>89 464</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 204 892        | 56 381        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 225           |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 13            |
| <b>Summa</b>                 | <b>204 892</b> | <b>56 619</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>                     |                   |                   |
| Ingående                                                 | 11 685 206        | 11 685 206        |
| Årets inköp                                              | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>            | <b>11 685 206</b> | <b>11 685 206</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                           |                   |                   |
| Ingående                                                 | -1 361 400        | -1 268 232        |
| Årets avskrivning                                        | -79 669           | -93 168           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                  | <b>-1 441 069</b> | <b>-1 361 400</b> |
| <b>Akkumulerad uppskrivning</b>                          |                   |                   |
| Ingående                                                 | 12 947 905        | 12 947 905        |
| Ingående avskrivning på uppskrivet belopp                | -1 121 006        | -1 029 734        |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                   | -91 272           | -91 272           |
| <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>11 735 627</b> | <b>11 826 899</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>                    | <b>21 979 764</b> | <b>22 150 705</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>               | <i>8 122 968</i>  | <i>8 122 968</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                   | 12 161 000        | 12 161 000        |
| Taxeringsvärde mark                                      | 20 106 000        | 20 106 000        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>32 267 000</b> | <b>32 267 000</b> |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 117 299        | 117 299        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>117 299</b> | <b>117 299</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -84 307        | -75 307        |
| Avskrivningar                         | -9 000         | -9 000         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-93 307</b> | <b>-84 307</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>23 992</b>  | <b>32 992</b>  |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto       | 3 756      | 1 825      |
| Transaktionskonto | 95 192     | 102 269    |
| Borgo räntekonto  | 895 641    | 950 917    |
| Summa             | 994 589    | 1 055 011  |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 7 552      | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 10 165     | 0          |
| Summa                  | 17 717     | 0          |

NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                |                          |                         |                     | 197 500             |
| Nordea                | 2025-12-22               | 2,92 %                  | 4 800 000           | 4 800 000           |
| Summa                 |                          |                         | 4 800 000           | 4 997 500           |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 800 000           | 4 997 500           |

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Upplupna kostnader            | 149        | 0          |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 2 613      | 0          |
| Uppl kostn el                 | 2 751      | 0          |
| Uppl kostnad Värme            | 22 458     | 0          |
| Uppl kostn räntor             | 4 672      | 8 726      |
| Uppl kostn vatten             | 9 758      | 0          |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 2 791      | 0          |
| Förutbet hyror/avgifter       | 86 687     | 86 480     |
| Summa                         | 131 879    | 95 206     |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 950 000 | 13 950 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Göteborg

Erik Nilsson  
Styrelseledamot

Mathilda Hansson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2025 17:43

SENT BY OWNER:  
SBC Digital signering • 02.05.2025 14:29

DOCUMENT ID:  
SyZsqq4Mlxg

ENVELOPE ID:  
H1jc5EGlee-SyZsqq4Mlxg

DOCUMENT NAME:  
Brf Storgatan 7, 769611-2908 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ADAM LAGERQVIST<br>adam.lagerqvist@hotmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 14:50<br>02.05.2025 14:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.83.36    |
| 2. Ludvig Johan Christian Bengelsdorff<br>ludvig.bengelsdorff@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 15:34<br>02.05.2025 15:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.105.90.203 |
| 3. MATHILDA HANSSON<br>mathilda_hansson@hotmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 16:51<br>02.05.2025 16:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.139.199 |
| 4. Petra Anette Bengelsdorff<br>storgatan.7@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 17:08<br>03.05.2025 17:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.132.75   |
| 5. ERIK NILSSON<br>nilssonerik97@hotmail.com                            | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 17:24<br>03.05.2025 17:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63   |
| 6. FREDRIK LINDH<br>fredrik.lindh@realstrategi.se                       | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 17:43<br>03.05.2025 17:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.227.105.66  |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

# 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 2024.

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 2024-12-31 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 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 2024 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 *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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Lindh  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 17:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 14:29

DOCUMENT ID:

rJ7s9c4Megl

ENVELOPE ID:

Skgs5qEGege-rJ7s9c4Megl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Storgatan 7 241231.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. FREDRIK LINDH              |  Signed | 03.05.2025 17:44 | eID    | Swedish BankID    |
| fredrik.lindh@realstrategi.se | Authenticated                                                                            | 03.05.2025 17:44 | Low    | IP: 81.227.105.66 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed