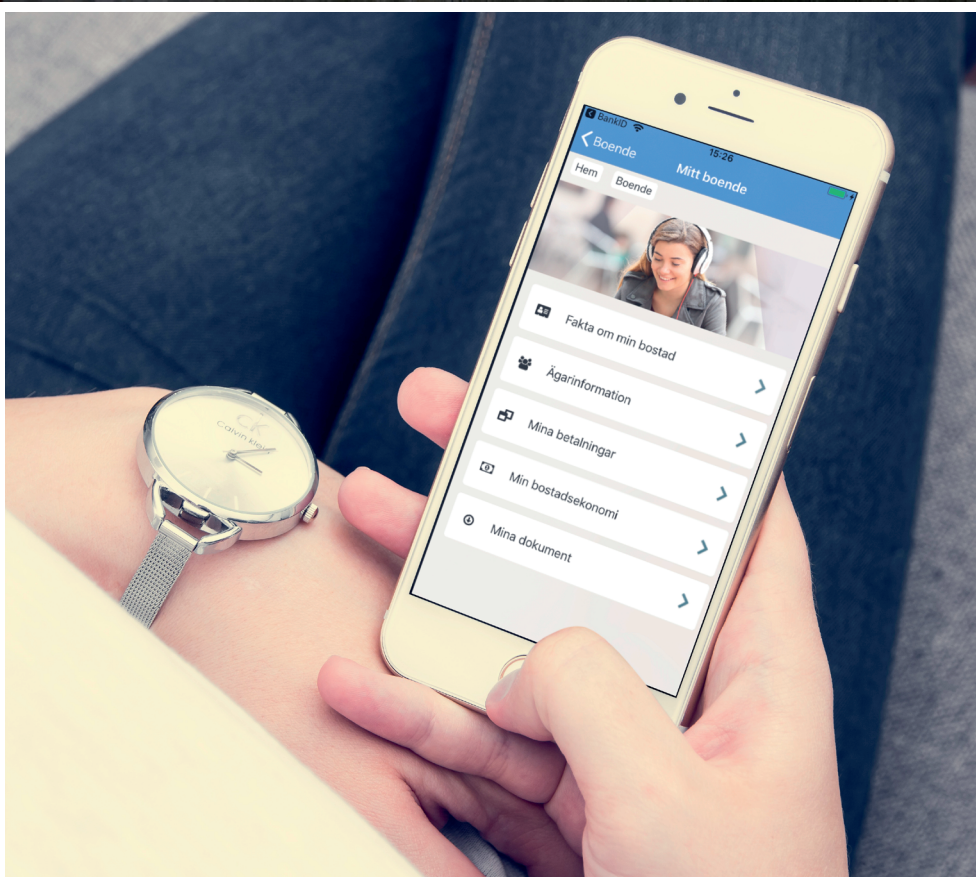




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 1986 och 2035.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-15 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

Anders Viktor Eliasson	Ordförande
Karin Linnea Evelina Adamsson	Ledamot
Rickard Gustafsson	Ledamot
Oliver Johannes Frey Nurmi	Ledamot
Jörgen Persson Skärberg	Ledamot
Saman Razavi	Ledamot
Ann Lise-Lott Skärberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Rebecka Akhlaghi	
Per Karlsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-03. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Heden 25:9	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärmeanslutet, vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus.

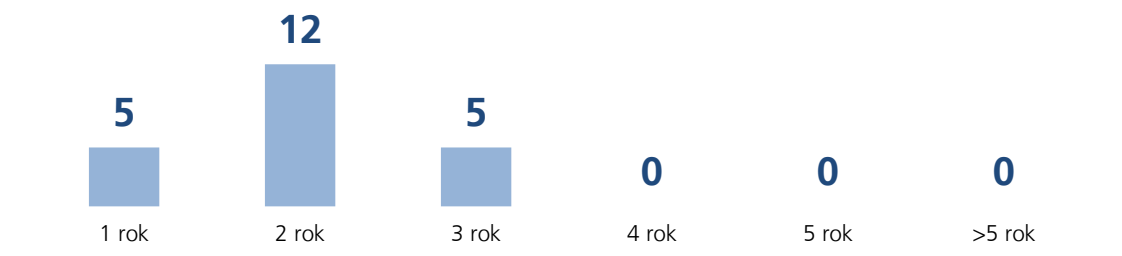
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 899 m², varav 1 639 m² utgör lägenhetsyta och 260 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	105 m ²	5 år
Resturang	155 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Upprustning av gården 2015	Målning av gårdshuset Angelos förråd 2016
Cykelrum	cykelställ vägg uppsatt 2016
Soprum	Målning 2017
trapphus, entré	Upprustning, målning och ny belysning/armatur 2017
Trappan	ny beläggning 2018
Hissen	ny golvbeläggning 2018
Entrédörr	renovering 2018
Lägenheter	OVK genomgång och påbörjade åtgärder 2018
Gården	Nytt staket och tak över port in mot dörren 2019
Tvättstuga	Digital bokningstavla 2019
Fläktrum	Renoverat fläktrum 2019

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1986 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering fläktrum	2019	Klart
Byte av säkerhetsventiler pannrum	2019	Klart
Rörunderhåll	2019 - 2020	
Inventering funktion element	2019 - 2020	pågår
Byte av trappstegsbeläggning	2018	klart
åtgärder i samband med OVK	2018	pågår
Byte av belysning i fastigheten	2017	klart
Byte av fläkt ventilation huset	2017	klart
målning, underhåll av soprummet	2017	klart
Upprustning/målning av trapphuset, dörrar och hissen	2017	klart
Cykelställ monterat i cykelrum	2016	Klart
Markiser loftgångarna	2016	klart
påbörjad upprustning av gården, uteplats	2015 - 2016	klart
byte av fläktar, ventilation för restaurangerna	2015	klart
Renovering toaletter rest Angelos	2015 - 2016	Klart
Renovering av tvättstugan	2014	klart
renovering soprum	2014	klart
Målning av taket, nytt tegel	2014	klart
Installerat luftventiler i lägenheter mot gatan	2013	Klart
Inventerat alla vindsförråd	2013	Klart
Justerat fastighetens fönster	2013	Klart
Genomgång av fastighetens ventilation	2013	Klart
Installerat ny takfläkt	2013	Klart
Reparera plåt på innerfasad pga hård vinter	2012	Klart
Åtgärdat vattenläcka i tvättstuga	2012	Klart
Byte och justering av Porttelefon	2012	Klart
Utbyte av Lägenhetsdörrar, till säkerhetsdörrar	2011 - 2012	Klart
Utbyte till energieffektiva värme varmvatten pumpar i UC	2011	Klart
Utbyte av port mot gatan samt port mot innergård	2011 - 2012	Klart
Reparerat golv i Angelos restaurang/ Hyresgäst	2011 - 2012	Klart
Täppt igen hål i Tvättstuga i ett försök att minska lukten	2011	Klart
Lysrum i Cykelrum samt Soprum åtgärdade	2011	Klart
Vattenläcka i Elcentral har åtgärdats	2011	Klart
Besiktning av balkonger mot vägen/ samt kollat över loftgångar samt räcken	2011	Klart
Renovering fasad	2010 - 2011	Klart
Lagning loftgångsgolv vän 5 + rep dörr	2010	Klart
Spolning stammar	2010	Klart

Ombyggnationer av fam. Dahns lgh	2008	Justering av tak etc. för balkongbygge
Nya balkonger	2008	Klart
Renovering av entré	2008	Klart
Grundförstärkning och upprustning av fönster	2006	Klart

Planerat underhåll	År
fönsterbyte brandmyndighetsbeslut vån 4 och 5	2020
Ny porttelefon	2020
Avloppskartläggning	2020
Rörunderhåll	2020
Målning av balkonräcken	2020 - 2022
loftgången	
Ny utrustning tvättstuga	2021
Målning betongpelare innergård	2024
Uppgradering innergård	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

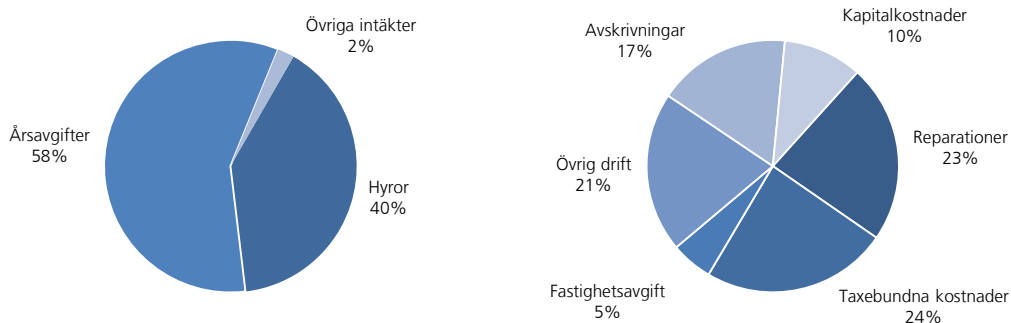
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El	Skellefteå El
Renhållning	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal	Cleanpipe

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 749 915	2 305 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 597 718	1 666 718
Finansiella intäkter	39	12
Minskning kortfristiga fordringar	27 972	0
Ökning av kortfristiga skulder	24 536	69 675
	1 650 265	1 736 405
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 158 234	1 149 915
Finansiella kostnader	160 731	141 378
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 011
Minskning av långfristiga skulder	240 000	0
	1 558 965	1 292 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 841 215	2 749 915
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	91 300	444 101

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

9 styrelsemöte har hållits under 2019.

2 städdagar, en på våren och en på hösten har genomförts där medlemmar deltog.

Mycket fokus har lagts på drift och underhåll av rör/ventilation/avlopp.

Flera vattenläckor under året både i lägenhet, pannrum och fläktrum som har åtgärdats.

Uppdaterat brandskydd och brandutrustning i fastigheten.

Uppdatering av tvättstugan har påbörjats, första steg digital bokningstavla.

Året avslutades med extra årsstämma och traditionsenligt glöggmingel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st.

Överlåtelser under året: 0 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	620	620	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 442	2 378	2 394	2 266
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 655	8 828	8 828	8 828
Elkostnad/m ² totalyta	28	29	24	26
Värmekostnad/m ² totalyta	105	113	102	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	52	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	75	113	193
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5	101	22	112
Nettoomsättning (tkr)	1 595	1 663	1 667	1 630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 639 m² bostäder och 260 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	18 508 522	0	0	18 508 522
Upplåtelseavgifter	2 009 468	0	0	2 009 468
Fond för yttre underhåll	1 087 114	184 782	-151 440	1 053 772
S:a bundet eget kapital	21 605 104	184 782	-151 440	21 571 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-442 899	-184 782	252 870	-510 987
Årets resultat	4 786	4 786	-101 430	101 430
S:a ansamlad förlust	-438 112	-179 996	151 440	-409 557
S:a eget kapital	21 166 992	4 786	0	21 162 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-258 117
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 782
summa balanserat resultat	-438 113

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-438 113
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 594 823	1 662 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 895	4 164
Summa rörelseintäkter		1 597 718	1 666 718
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-976 066	-912 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 918	-130 732
Personalkostnader	Not 6	-97 250	-106 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 006	-274 006
Summa rörelsekostnader		-1 432 240	-1 423 921
RÖRELSERESULTAT		165 478	242 796
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 731	-141 378
Summa finansiella poster		-160 692	-141 366
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 786	101 430
ÅRETS RESULTAT		4 786	101 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	32 953 794	33 227 800
Summa materiella anläggningstillgångar	32 953 794	33 227 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 953 794	33 227 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2	2
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	2 273 717	1 969 589
Summa kortfristiga fordringar	2 273 719	1 969 591
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	653 512	894 312
Summa kassa och bank	653 512	894 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 927 231	2 863 903
SUMMA TILLGÅNGAR	35 881 025	36 091 703

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 517 990	20 517 990
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 087 114	1 053 772
Summa bundet eget kapital		21 605 104	21 571 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-442 899	-510 987
Årets resultat		4 786	101 430
Summa fritt eget kapital		-438 112	-409 557
SUMMA EGET KAPITAL		21 166 992	21 162 205
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 901 300	14 425 000
Summa långfristiga skulder		13 901 300	14 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	283 700	0
Leverantörsskulder		105 617	166 399
Skatteskulder		163 778	154 604
Övriga skulder		22 777	32 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	236 862	150 861
Summa kortfristiga skulder		812 734	504 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 881 025	36 091 703

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fasadrenovering	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	927 948	1 012 307
Hyror lokaler momspliktiga	634 967	618 339
Vattenintäkter	5 803	5 803
Värmeintäkter	26 107	26 107
Öresutjämning	-2	-2
	1 594 823	1 662 554

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 895	4 164
	2 895	4 164

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 274
	Städning entreprenad	41 181	40 189
	Städning enligt beställning	2 196	2 142
	Mattvätt/Hyrmattor	10 789	9 561
	Sotning	4 026	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 157
	Hissbesiktning	1 649	1 598
	Myndighetstillsyn	0	725
	Gemensamma utrymmen	12 306	5 709
	Gård	851	0
	Serviceavtal	3 990	3 900
	Förbrukningsmateriel	1 167	4 849
	Brandskydd	8 710	2 297
	Fordon	309	0
		87 175	76 401
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 946	0
	Lokaler	9 644	0
	Tvättstuga	0	6 375
	Entré/trapphus	4 790	6 588
	VVS	75 809	14 598
	Värmeanläggning/undercentral	1 820	0
	Ventilation	6 721	120 418
	Hiss	11 593	8 949
	Tak	4 061	0
	Mark/gård/utemiljö	1 580	0
	Vattenskada	231 055	11 965
		367 019	168 894
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	123 223
	VVS	0	28 217
		0	151 440
	Taxebundna kostnader		
	El	52 641	54 991
	Värme	199 183	213 398
	Vatten	73 191	69 694
	Sophämtning/renhållning	56 042	49 710
		381 057	387 793
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 017	31 924
	Kabel-TV	18 564	18 278
		54 581	50 202
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 234	77 544
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	976 066	912 273

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	4 801	4 581
	Juridiska åtgärder	0	23 382
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 588	14 588
	Föreningskostnader	651	13 933
	Styrelseomkostnader	4 927	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 152	296
	Förvaltningsarvode	50 705	49 151
	Administration	2 685	2 694
	Korttidsinventarier	0	8 189
	Konsultarvode	0	8 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		84 918	130 732

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 000	81 350
	Sociala kostnader	23 250	25 560
		97 250	106 910

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	194 826	194 826
	Förbättringar	79 180	79 180
		274 006	274 006

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 838 141	35 838 141
	Utgående anskaffningsvärde	35 838 141	35 838 141
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 610 340	-2 336 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 006	-274 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 884 347	-2 610 340
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 953 794	33 227 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 574 630	11 574 630
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 598 000	22 553 000
	Taxeringsvärde mark	35 996 000	27 060 000
		61 594 000	49 613 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	44 800 000
	Lokaler	5 594 000	4 813 000
		61 594 000	49 613 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	81 088	113 986
	Klientmedel hos SBC	2 187 703	1 855 603
	Fordringar	4 927	
		2 273 717	1 969 589
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 053 772	742 687
	Reservering enligt stadgar	184 782	553 240
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-151 440	-242 155
	Vid årets slut	1 087 114	1 053 772

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,090 %	6 000 000	6 000 000	2020-04-28
SEB	1,190 %	5 760 000	6 000 000	2020-05-28
SEB	1,230 %	2 425 000	2 425 000	2020-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 185 000	14 425 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-283 700	0	
		13 901 300	14 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 766 500 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 895 000	16 895 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	72 000	70 000
Sociala avgifter	22 622	21 994
Ränta	4 188	3 603
Avgifter och hyror	138 052	55 264
	236 862	150 861

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Fortsatt arbete med rör och ventilation.

OVK åtgärder utifrån tidigare utredning

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 6 2020



Anders Viktor Eliasson
Vice ordförande



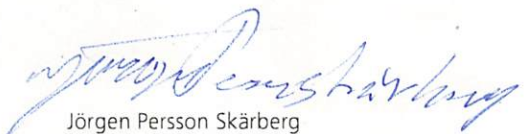
Karin Linnea Evelina Adamsson
Ledamot



Rickard Gustafsson
Ledamot



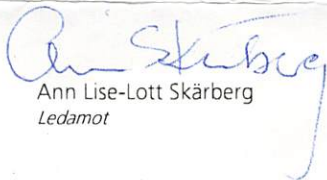
Oliver Johannes Frey Nurmi
Ledamot



Jörgen Persson Skärberg
Ledamot



Saman Razavi
Ledamot



Ann Lise-Lott Skärberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sten Sturegatan 17, org.nr 769608-5757.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 10 juni 2020



Carina Toresson

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE