



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sten Sturegatan 17



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.

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 – skräddarsydd 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.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2020-12-03 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

Ann Lise-lott Skärberg	Ordförande
Karin Linnea Evelina Adamsson	Ledamot
Pär Rickard Gustafsson	Ledamot
Stig Jörgen Persson Skärberg	Ledamot
Saman Razavi	Ledamot
Viktor Eliasson	Ledamot
	Flyttat

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Extren revisor	Toresson Revision AB
-----------------	----------------	----------------------

Valberedning

Rebecka Akhlaghi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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.

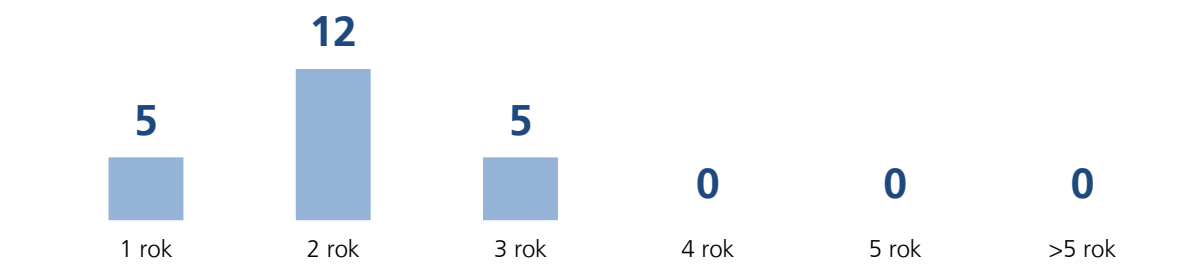
Värdeåret är 1986.

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	5år
Restaurang	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
Tvättstugan	Nya maskiner 2020
OVK	kontroll 2020 fortsatt arbete m åtgärder
Lägenheter	Underhållsspolning alla lägenheter samt restauranger 2020
Gården	nytt staket och tak över dörr 2020
Gemensamma utrymmen	Elinstallationer 2020
Lägenheter	Översyn och åtgärder element 2020
Taket	Byte av takfläkt 2020

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1986 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspölning	2020	Klart
Ny utrustning tvättstuga	2020	Klart
Åtgärder efter inventering element	2020	Klart
Renovering port	2020	Klart
Renovering fläktrum	2019	Klart
Byte av säkerhetsventiler pannrum	2019	Klart
Rörunderhåll	2019 - 2020	Visst underhåll genomfört
Inventering funktion element	2019 - 2020	Klart
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
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
Inventerat alla vindsförråd	2013	Klart
Installerat ny takfläkt	2013	Klart
Genomgång av fastighetens ventilation	2013	Klart
Installerat luftventiler i lägenheter mot gatan	2013	Klart
Justerat fastighetens fönster	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 till energieffektiva värme varmvatten pumpar i UC	2011	Klart
Utbyte av Lägenhetsdörrar, till säkerhetsdörrar	2011 - 2012	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 vån 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	Kommentar
Målning av balkonräcken	2020 - 2022	
loftgången		
Rörunderhåll	2020-2022	Visst underhåll genomfört
Hissrenovering/byte	2021	
fönsterbyte brandmyndighetsbeslut vån 4 och 5	2021	
Målning betongpelare innergård	2024	
Uppgradering innergård	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

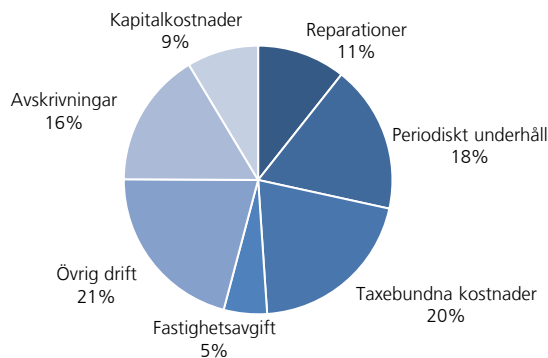
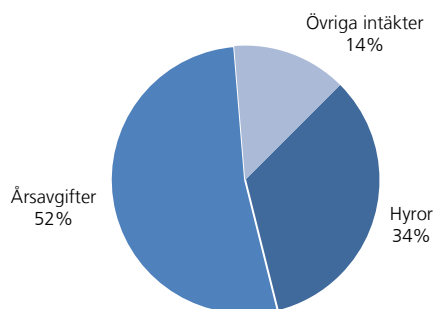
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El	Skellefteå El
Renhållning	Renova
Försäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal	Cleanpipe
Brandskydd, utrustning	Cupola
Tidsbokning tvättstuga	Bokatvättid.se
Ventilation, underhåll filter	TG ventilation
Sotning	Göteborgs Sotningsdistrikt AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 841 215	2 749 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 924 653	1 597 718
Finansiella intäkter	20	39
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 972
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 536
	1 924 673	1 650 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 258 933	1 158 234
Finansiella kostnader	143 777	160 731
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	214 895	0
Minskning av långfristiga skulder	283 700	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	64 970	0
	1 966 276	1 558 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 799 612	2 841 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-41 603	91 300

*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 1 429 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

12 styrelsemöten har hållits under 2020

En städdag genomfördes under våren, p.g.a. covidsituationen deltog en mindre andel av medlemmarna

Drift och underhåll av husets rör/ventilation/avlopp har ägnats en hel del tid åt

Gårdsförbättring i form av nytt staket och nytt tak över dörren

Nya maskiner i tvättstugan

Hantering av försäkringsfrågor efter vattenskador

Löpande underhåll av hissen under året efterföljande undersökning om uppgradering/byte av hiss.

Rådande Covidläget innebar att föreningen gav stöd till restaurangerna genom användning av det statliga stödet som innebar 25 % rabatt på hyran under 3 månader.

Ny ägare för Restaurang Angelos.

5 lägenheter har sålts under året.

Ärende om andrahandsuthyrning hanterat i hyresnämnden med utgång att ansökan avslogs.

Året avslutades med en gran som lyste upp entrén och julklapp till medlemmarna istället för glöggmingel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	566	620	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 487	2 442	2 378	2 394
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 482	8 655	8 828	8 828
Elkostnad/m ² totalyta	24	28	29	24
Värmekostnad/m ² totalyta	93	105	113	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	39	37	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	85	75	113
Soliditet (%)	60	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	248	5	101	22
Nettoomsättning (tkr)	1 625	1 595	1 663	1 667

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	1 271 896	184 782	0	1 087 114
S:a bundet eget kapital	21 789 886	184 782	0	21 605 104
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-622 894	-184 782	4 786	-442 899
Årets resultat	247 956	247 956	-4 786	4 786
S:a ansamlad förlust	-374 938	63 174	0	-438 112
S:a eget kapital	21 414 948	247 956	0	21 166 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	247 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-438 112
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 782
summa balanserat resultat	-374 938

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

298 267
-76 671

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 625 189	1 594 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	299 464	2 895
Summa rörelseintäkter		1 924 653	1 597 718
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 057 954	-976 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 242	-84 918
Personalkostnader	Not 6	-86 738	-97 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 006	-274 006
Summa rörelsekostnader		-1 532 940	-1 432 240
RÖRELSERESULTAT		391 713	165 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 777	-160 731
Summa finansiella poster		-143 757	-160 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 956	4 786
ÅRETS RESULTAT		247 956	4 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	32 679 788	32 953 794
Summa materiella anläggningstillgångar	32 679 788	32 953 794
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 679 788	32 953 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	109 000	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 338 932	2 273 717
Summa kortfristiga fordringar	2 447 932	2 273 719
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	652 592	653 512
Summa kassa och bank	652 592	653 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 100 523	2 927 231
SUMMA TILLGÅNGAR	35 780 311	35 881 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 517 990	20 517 990
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 271 896	1 087 114
Summa bundet eget kapital		21 789 886	21 605 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-622 894	-442 899
Årets resultat		247 956	4 786
Summa fritt eget kapital		-374 938	-438 112
SUMMA EGET KAPITAL		21 414 948	21 166 992
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 617 600	13 901 300
Summa långfristiga skulder		13 617 600	13 901 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	283 700	283 700
Leverantörsskulder		37 522	105 617
Skatteskulder		173 612	163 778
Övriga skulder		53 887	22 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	199 042	236 862
Summa kortfristiga skulder		747 763	812 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 780 311	35 881 025

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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fasadrenovering	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 012 307	927 948
Hyror lokaler momspliktiga	646 633	634 967
Hyesrabatt	-73 941	0
Vattenintäkter	4 937	5 803
Vattenintäkter moms	866	0
Värmeintäkter	26 107	26 107
Avgift andrahandsuthyrning	8 274	0
Öresutjämning	6	-2
	1 625 189	1 594 823

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	109 000	0
Extra statligt stöd	37 000	0
Försäkringsersättning	150 015	0
Återbäring försäkringsbolag	3 449	2 895
	299 464	2 895

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	45 796	41 181
	Städning enligt beställning	3 394	2 196
	Mattvätt/Hyrmattor	11 405	10 789
	Sotning	3 524	4 026
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 562	0
	Hissbesiktning	1 691	1 649
	Myndighetstillsyn	3 630	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 306
	Gård	1 700	851
	Serviceavtal	5 595	3 990
	Förbrukningsmateriel	1 198	1 167
	Brandskydd	5 351	8 710
	Fordon	0	309
		93 847	87 175
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 503	19 946
	Lokaler	74 371	9 644
	Tvättstuga	8 887	0
	Entré/trapphus	8 322	4 790
	VVS	8 609	75 809
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 820
	Ventilation	0	6 721
	Elinstallationer	17 631	0
	Hiss	32 407	11 593
	Tak	0	4 061
	Mark/gård/utemiljö	0	1 580
	Vattenskada	21 769	231 055
		178 499	367 019
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	155 721	0
	Tvättstuga	109 062	0
	VVS	33 485	0
		298 267	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 077	52 641
	Värme	176 612	199 183
	Vatten	71 874	73 191
	Sophämtning/renhållning	49 714	56 042
		343 277	381 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 701	36 017
	Kabel-TV	18 985	18 564
		56 686	54 581
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 378	86 234
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 057 954	976 066

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	0
	Tele- och datakommunikation	5 048	4 801
	Juridiska åtgärder	11 275	0
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 318	14 588
	Föreningskostnader	1 460	651
	Styrelseomkostnader	405	4 927
	Fritids- och trivselkostnader	1 980	1 152
	Förvaltningsarvode	51 526	50 705
	Administration	3 669	2 685
	Konsultarvode	16 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		114 242	84 918
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	74 000
	Sociala kostnader	20 738	23 250
		86 738	97 250
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	194 826	194 826
	Förbättringar	79 180	79 180
		274 006	274 006

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 838 141	35 838 141
	Utgående anskaffningsvärde	35 838 141	35 838 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 884 347	-2 610 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-274 006	-274 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 158 353	-2 884 347
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 679 788	32 953 794
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 574 630	11 574 630
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 598 000	25 598 000
	Taxeringsvärde mark	35 996 000	35 996 000
		61 594 000	61 594 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	5 594 000	5 594 000
		61 594 000	61 594 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	0	0
		0	0
		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	186 985	81 088
	Klientmedel hos SBC	2 147 020	2 187 703
	Fordringar	4 927	4 927
		2 338 932	2 273 717
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 087 114	1 053 772
	Reservering enligt stadgar	184 782	184 782
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-151 440
	Vid årets slut	1 271 896	1 087 114

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,670 %	5 476 300	5 760 000	2022-08-28
SEB	0,770 %	6 000 000	6 000 000	2022-08-28
SEB	0,770 %	2 425 000	2 425 000	2022-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 901 300	14 185 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-283 700	-283 700	
		13 617 600	13 901 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 482 790 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 895 000	16 895 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	68 000	72 000
	Sociala avgifter	21 366	22 622
	Ränta	2 360	4 188
	Avgifter och hyror	107 316	138 052
		199 042	236 862

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

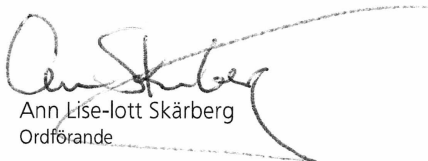
Planering åtgärd för hissen

Dialog med restaurangägare om anstånd för hyra på grund av Covid-19

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23 / 3 2021



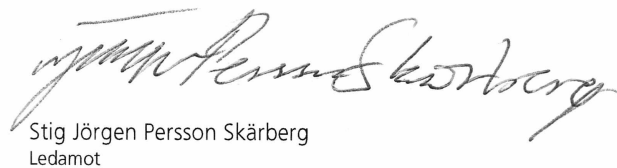
Ann Lise-lott Skärberg
Ordförande



Karin Linnea Evelina Adamsson
Ledamot



Pär Rickard Gustafsson
Ledamot



Stig Jörgen Persson Skärberg
Ledamot



Saman Razavi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30,4 2021



Carina Toresson

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 2020.

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 2020 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 2020 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.

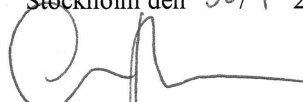
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 30/4 2021



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