



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Storgatan 7

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storgatan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2004-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Milan Aliyar	Ledamot
Linus Hansson	Ledamot
Erika Lindblom	Ledamot
Ludwig Ljungdahl	Ledamot
Ellen Nilsson	Ledamot
Erik William Nilsson	Ledamot
Herman Weber	Ledamot

Katarina Hansson	Suppleant
Magnus Hansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Lindh	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-13. Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vasastaden 8:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1870 och består av 1 flerbostadshus.

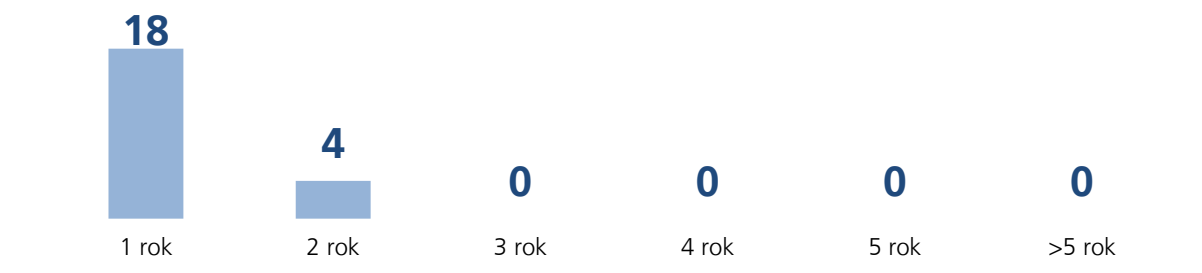
Värdeåret är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	96 m ²	2020-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte armaturer uteplats och källare (25 000kr)	2018	
Byte av termostatventiler + känselkroppar (50 000kr)	2018	
Avvägning precisionsdubbar, provtagning grundvattennivå	2018	
Rensning och injustering ventilation	2018	
Målning trapphus	2017	
Ny tvättmaskin	2017	En maskin byttes
Nytt elskåp	2017	
Byte armaturer i trappuppgångarna	2016	Nya LED-armaturer
Målning soprum	2016	Ommålning och nya avbärarlistor
Fläktbyte vind	2016	
Grundförstärkande åtgärder (Euribor-behandling av trägrunden)	2015	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2015	
Kontroll av trägrundläggningen	2014	
Målning av fönster ut mot gatan	2014	
Tvättning av fasad ut mot gatan	2014	
Målning av yttertak	2013	
Målning av väggar i entré	2013	
Målning av fönster på innergård	2013	
Byte av stuprör	2012	
Målning av källare	2012	
OVK genomförd	2012 - 2013	Punkter åtgärdas ansvariga lägenheter
Återställande och upptorkning av vattenläcka i källare från grannfastighet	2011 - 2012	
Ny portkodsenshet	2010	
Återställande och sanering av vattenläcka, pga. läckande yttertak	2010	
Ny torktumlare	2009	
Ett fönsterbyte	2009	
Nyinstallation hiss	2006	
Nytt gårdsbjälklag	2005	
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	
Omputsning av fasad	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvättmaskin	2019	Den andra maskinen byts
Målning träväggar gång	2019	
Fönsterbleck målas	2019	
Renovering under stengång	2020	
Byte entrédörrar	2021	
Omputsning fasaden	2024	Uppskattad tidpunkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar långsiktigt med underhållsplanen som stöd för budgeteringen.

Tack vare försäljning av hyresrätten har man amorterat ner en stor del av lånen i föreningen. Amorteringarna höjdes till 120 000 kr/år

Låneräntorna är bundna till 2021. Amorteringarna är mycket viktiga för oss eftersom de dels skapar utrymme för att genomföra framtida underhållsåtgärder, dels minskar ränterisken ifall marknadsräntorna stiger.

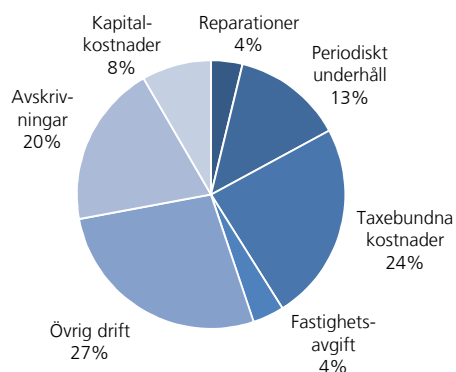
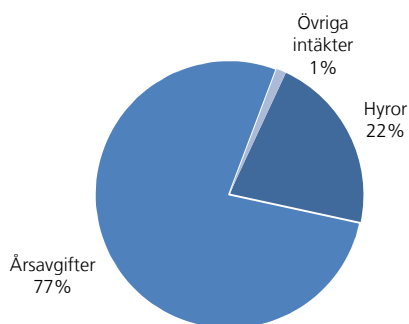
Föreningen gör avsättning till fond för yttre underhåll, vilket jämnar ut årsresultatet över tid.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	276 413	229 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	867 275	872 822
Finansiella intäkter	28	154
Medlemsinsatser	3 200 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	29 364	0
	4 096 667	872 976
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	753 884	591 280
Finansiella kostnader	87 824	85 018
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 500
Ökning av kortfristiga fordringar	2 500	1 228
Minskning av långfristiga skulder	3 067 500	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 836
	3 911 708	825 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	461 372	276 413
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	184 959	47 114

*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 1 337 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

Förändringar:

Förändringen som har skett är försäljning av lägenhet nr 22. Detta betyder att föreningen inte har någon hyresrätt kvar i huset men lokalen kvarstår.

Sociala aktiviteter:

Både på våren och hösten hölls det städdagar i föreningen. Detta är mycket uppskattade tillfällen bland medlemmarna, då grannarna träffas och tillsammans hjälps åt med mindre åtgärder i fastigheten. Det har handlat om att måla om porten, sopa innergården, kontrollera brandvarnare, städa soprummet, rensa cykelstället på kvarglömda cyklar, mm. Uppslutningen har varit god och föreningen har kunnat minska behovet av inköpta tjänster. Efter städdagarna har vi gått ut och ätit mat på någon närbelägen restaurang.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	835	824	816	800
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 177	1 308	1 181	1 158
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 925	10 740	10 852	10 924
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	157	137	139	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	53	58	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	88	166	213
Soliditet (%)	76	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-179	-6	-96	-516
Nettoomsättning (tkr)	867	872	843	826

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 866 m² bostäder och 96 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 177 073	1 224 590	0	16 952 483
Uppskrivningsfond	12 283 523	-91 338	0	12 374 861
Upplåtelseavgifter	1 990 993	1 975 410	0	15 583
Fond för yttre underhåll	219 132	154 000	-112 674	177 806
S:a bundet eget kapital	32 670 721	3 262 662	-112 674	29 520 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 626 026	-154 000	198 501	-14 670 527
Årets resultat	-179 385	-179 385	5 511	-5 511
S:a ansamlad förlust	-14 805 411	-333 385	204 012	-14 676 038
S:a eget kapital	17 865 310	2 929 277	91 338	14 844 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-179 385
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 472 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 000
summa balanserat resultat	-14 805 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	139 502
att i ny räkning överförs	-14 665 909

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	866 915	871 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	1 116
Summa rörelseintäkter		867 275	872 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-568 624	-478 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 264	-80 351
Personalkostnader	Not 6	-45 996	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 980	-202 189
Summa rörelsekostnader		-958 864	-793 469
RÖRELSERESULTAT		-91 589	79 353
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 824	-85 018
Summa finansiella poster		-87 796	-84 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-179 385	-5 511
ÅRETS RESULTAT		-179 385	-5 511

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 073 424	23 271 704
Maskiner	Not 9	22 892	29 592
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 096 316	23 301 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 096 316	23 301 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 424	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	464 175	279 080
Summa kortfristiga fordringar		466 599	279 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		466 599	279 140
SUMMA TILLGÅNGAR		23 562 915	23 580 436

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 168 066	16 968 066
Uppskrivningsfond		12 283 523	12 374 861
Fond för yttre underhåll	Not 12	219 132	177 806
Summa bundet eget kapital		32 670 721	29 520 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 626 026	-14 670 527
Årets resultat		-179 385	-5 511
Summa fritt eget kapital		-14 805 411	-14 676 038
SUMMA EGET KAPITAL		17 856 072	14 844 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 447 500	8 545 000
Summa långfristiga skulder		5 447 500	8 545 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000	90 000
Leverantörsskulder		49 947	18 183
Skatteskulder		2 927	3 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	77 231	79 466
Summa kortfristiga skulder		250 105	190 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 562 915	23 580 436

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	671 110	662 604
Hyror bostäder	39 479	78 957
Hyror lokaler	146 450	127 719
Avgift andrahandsuthyrning	9 833	2 464
Öresutjämning	43	-38
	866 915	871 706

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	360	1 116
	360	1 116

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	18 378	24 995
	Städning enligt beställning	1 313	0
	Sotning	0	1 213
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 760	0
	Hissbesiktning	0	1 906
	Gemensamma utrymmen	0	214
	Gård	1 158	4 476
	Serviceavtal	2 764	5 523
	Förbrukningsmateriel	1 722	3 679
	Teleport/hissanläggning	4 215	0
	Fordon	0	1 103
		46 310	43 109
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 998	0
	Tvättstuga	2 283	598
	Lås	4 578	1 350
	Fönster	2 887	1 575
		39 746	3 523
	Periodiskt underhåll		
	Källare	41 086	0
	Entré/trapphus	0	100 000
	Värmeanläggning	68 430	0
	Elinstallationer	29 986	12 674
		139 502	112 674
	Taxebundna kostnader		
	El	20 059	18 779
	Värme	150 830	132 198
	Vatten	52 374	51 269
	Sophämtning/renhållning	27 529	27 177
		250 792	229 423
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 047	19 115
	Kabel-TV	32 144	31 630
		53 191	50 745
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 084	38 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	568 624	478 074

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 450	2 756
	Juridiska åtgärder	3 344	6 500
	Inkassering avgift/hyra	0	9 750
	Revisionsarvode extern revisor	15 188	13 844
	Föreningskostnader	1 090	656
	Fritids- och trivselkostnader	995	1 031
	Förvaltningsarvode	53 600	38 766
	Administration	4 424	2 698
	Konsultarvode	53 425	0
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		139 264	80 351

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 999	25 000
	Sociala kostnader	10 997	7 855
		45 996	32 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	79 731	79 731
	Förbättringar	27 211	27 211
	Uppskrivning byggnad	91 338	91 338
	Maskiner	6 700	3 908
		204 980	202 189
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 685 206	11 685 206
	Utgående anskaffningsvärde	11 685 206	11 685 206
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	12 947 905	12 947 905
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-91 338	-91 338
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-573 044	-481 706
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	12 283 523	12 374 861
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-788 363	-681 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 942	-106 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-895 305	-788 363
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 073 424	23 271 704
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 122 968	8 122 968
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 022 000	10 022 000
	Taxeringsvärde mark	14 945 000	14 945 000
		24 967 000	24 967 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 000 000	24 000 000
	Lokaler	967 000	967 000
		24 967 000	24 967 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 500	0
	Nyanskaffningar	0	33 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 500	33 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 908	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 699	-3 908
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 607	-3 908
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 893	29 592

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 808	38 808
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 808	38 808
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 808	-38 808
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 808	-38 808
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 803	2 667
	Klientmedel hos SBC	461 372	276 413
		464 175	279 080

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	177 806	146 000
	Reservering enligt stadgar	154 000	146 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 674	-114 194
	Vid årets slut	219 132	177 806

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,010 %	4 800 000	4 800 000	2021-12-15
Nordea	0,800 %	767 500	3 835 000	2019-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 567 500	8 635 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-90 000	
		5 447 500	8 545 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 967 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 950 000	13 950 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	472	331
Avgifter och hyror	76 759	79 135
	77 231	79 466

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 6 2019



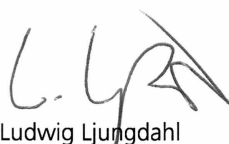
Milan Aliyar
Ledamot



Linus Hansson
Ledamot



Erika Lindblom
Ledamot

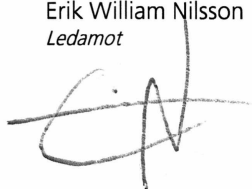


Ludwig Ljungdahl
Ledamot

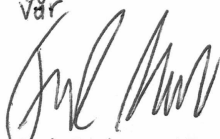


Ellen Nilsson
Ledamot

Erik William Nilsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 6 2019
Vår



Frejs Revisorer AB

Fredrik Lindh
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Storgatan 7

Org.nr 769611-2908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storgatan 7 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storgatan 7 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 28 juni 2019

Frejs Revisorer AB



Fredrik Lindh

Auktoriserad revisor