

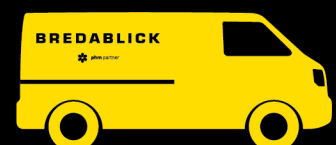
# Brf Femkampsgatan 7-9 i Göteborg

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Brf Femkampsgatan 7-9 i Göteborg

Org.nr: 769610-6850

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Femkampsgatan 7-9 i Göteborg, 769610-6850, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Joakim Fransson	2025
Ledamot	Andrea Alexandersson	2026
Ledamot	Ove Duell	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Intern revisor	Ali Arhan
----------------	-----------

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 55:7 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 27 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1944 och har värdeår 1987. Fastighetens adresser är Femkampsgatan 7 A-B, Femkampsgatan 9 och Femkampsgatan 11.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 1 lokal och 2 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	13	8	5

Total tomtarea:	1 584	kvm
Total bostadsarea:	1 806	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 720	kvm
- varav hyresrättsarea:	86	kvm
Total lokalarea:	96	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Swalander & Sten AB	66	36 månader	2027-06-30

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-15.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Avtal

Fastighetsskötsel, utemiljö och vinterrenhållning  
Kabel-TV  
Städning  
Avfallshantering  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Serviceavtal hissar

### Leverantör

Malte Händig Man  
Tele2  
GBG Städservice  
Stena Recycling  
Göteborg Energi Din El  
Göteborg Energi  
OTIS

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 686 kr och planerat underhåll för 851 779 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 avser relining samt rensning av ventilation.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 303 769 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 160 kr per kvm. Styrelsens huvudsakliga fokus under kommande år kommer att vara färdigställande av reliningprojektet samt att åtgärda de tre trasiga och igensatta dagvattenbrunnarna på framsidan av huset.



Sammanställning av utförda åtgärder	År
Relining av lodräta stammar i uppgång 9	2024
Relining av bottenplatta	2024
Tvätt av burspråk	2024
Rensning av ventilationskanaler	2024
OVK-besiktning	2024
Renovering av mur och stentrappor	2023
Målning av staket	2023
Underhållsspolning av lägenheter, tvättstuga och soprum	2022
Målning av soprum	2022
Renovering av lokal	2021
Markarbeten för cykelställ	2021
Byte av två VVC-pumpar	2021
Byte av radiator och termostatventiler i lägenheter	2019
Målning och renovering av källare, vind och trapphus	2019
Energideklaration	2019
Byggnation av balkonger, 7 A-B samt 9	2018
Byte av fjärrvärmeundercentral	2018
Byte av porttelefoner	2017
Byte av snörasskydd	2017
Byte av två tvättmaskiner	2017
Installation av nytt tvättstugebokningssystem	2017
Byggnation av pergola	2017
Rengöring av ventilation	2016
Byte av fläktar på vind	2015
Nytt golv samt renovering av kök i lokal	2015
Spolning av avloppsrör i samtliga lägenheter	2014
Byte av elektriskt portlås i samtliga entréer	2013
Hissrenovering	2009
Nya balkonger, uppgång 9	2009
Renovering av samtliga badrum	2006
Elstambyte	1987
Rörstambyte	1987
Nya balkonger	1987
Putsning av fasad	1987

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

Det blev ett intensivt år för styrelsen då vi gick in i 2024 med uppdraget att ordna en relining av samtliga stammar i huset samt dess bottenplatta. Offerter och referenser togs under våren in från fyra olika firmor innan valet föll på Kungälvsbaserade Reline Vision. I juni startade sedan den första delen av reliningen, den så kallade bottenplattan som huset vilar på. Arbetet flöt på mycket bra och tidsplanen höll. Kostnaden blev dock något dyrare än anbud, främst då grundvattnet stod väldigt högt men också för att en extra stam hittades. Grus och lera ersattes också med lecakulor för att råttor inte ska kunna gräva gångar under huset.

De huvudsakliga problemen med reliningarbetet uppstod efter semestern då det visade sig att de sju lodräta stammarna inte alls var lodräta utan gjorde ett antal krokor innan de nådde bottenplattan. Den uppskattade arbetstiden om tre-fyra veckor sprack omgående då det visade sig att den strumptechnik Reline Vision använde var direkt olämplig och tidsödande med de nya förutsättningarna. Efter tre väldigt jobbiga och tålamodsprövande veckor för de boende med bland annat dusch och toalett på gården gav Reline Vision upp och försvann. Vid detta läge hade relining endast slutförts på två av sju stammar.

Istället för att gå in i höstarbetet framåtblickande fick således även resten av året ägnas åt att lösa problematiken med reliningen och arbetet med att hitta en prisvärd och pålitlig firma fick startas om från början. Ambitionen blev att färdigställa arbetet tidigt under 2025 och i läsande stund hoppas vi innerligt att projektet är klart med ett gott resultat.

Reliningen med allt tillkommande arbete upptog således större delen av styrelsens uppmärksamhet under det gångna året, men lite annat har vi också hunnit med. Vi hade två städdagar under året där vi bland annat tog ned träd och buskar. Burspråken, som var hårt ansatta av mögel och mossor, tvättades med högtryckstvätt och under senvintern stängde och plomberade vi slutligen sopnedkasterna för gott och anslöt oss till de föreningar som sorterar matavfall.

Under året har våra fjärrvärmekostnader ökat med 49 procent. Den stora kostnadsökningen samt att ett mindre lån kommer att behöva tas upp för att finansiera färdigställandet av reliningprojektet har gjort att styrelsen fattat beslut om att höja årsavgiften med fem procent till 2025. Att se över och åtgärda de höga fjärrvärmekostnaderna är prioriterat och styrelsen beslutade att ta fram en ny underhållsplan för att kunna sortera i framtida upprustningar av huset med fokus på energibesparing.

Några korta ord om 2025 får avsluta denna årsberättelse. Vid sidan av ny underhållsplan och färdigställande av reliningen kommer fokus under våren att ligga på att åtgärda de tre trasiga och igensatta dagvattenbrunnarna på framsidan och utöka sopsorteringen för att även möjliggöra sortering av förpackningar av plast och metall.

/Joakim Fransson, ordförande



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då avgiften höjdes med 10 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.





## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 275	1 186	1 033	1 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 877	- 90	- 143	- 164
Förändring av underhållsfond, tkr	-548	176	239	249
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-152	-89	-205	-236
Sparande, kr/kvm	80	110	49	32
Soliditet (%)	99	99	99	99
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	617	561	488	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	81	81	87
Lokalhyra, kr/kvm	1 752	1 645	1 484	1 484
Bostadshyra, kr/kvm	1 053	1 053	1 053	1 053
Driftskostnad, kr/kvm	492	432	409	438
Energikostnad, kr/kvm	261	201	205	234
Ränta, kr/kvm	0	0	0	0
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	160	157	157	157
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Snittränta (%)	0	0	0	0

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	27 495 007	1 426 168	1 533 593	- 1 545 192	- 89 665
Disposition enligt föreningsstämma				-89 665	89 665
Avsättning till underhållsfond			303 769	-303 769	
Ianspråktagande av underhållsfond			-851 779	851 779	
Årets resultat					- 876 587
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 495 007</b>	<b>1 426 168</b>	<b>985 583</b>	<b>- 1 086 847</b>	<b>- 876 587</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 634 857
Årets resultat före fondändring	- 876 587
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 303 769
Årets ianspråktagande av underhållsfond	851 779
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 1 963 434</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 963 434
<b>Totalt</b>	<b>- 1 963 434</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 274 808

1 163 248

Övriga rörelseintäkter

3

524

22 692

**Summa rörelseintäkter**

**1 275 332**

**1 185 940**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 818 608

-957 559

Övriga kostnader

5

-96 644

-87 348

Personalkostnader

6

-72 412

-68 995

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-177 059

-177 060

**Summa rörelsekostnader**

**-2 164 723**

**-1 290 962**

## RÖRELSERESULTAT

**-889 391**

**-105 022**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 804

15 357

**Summa finansiella poster**

**12 804**

**15 357**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-876 587**

**-89 665**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-876 587**

**-89 665**

**ÅRETS RESULTAT**

**-876 587**

**-89 665**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	8, 9	28 069 571	28 246 630	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 069 571</b>	<b>28 246 630</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>28 069 571</b>				<b>28 246 630</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Övriga fordringar		20 345	20 236	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 419	33 503	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 764</b>	<b>53 739</b>	
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank	11	192 694	858 002	
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>192 694</b>	<b>858 002</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>257 458</b>				<b>911 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>				
<b>28 327 029</b>				<b>29 158 371</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 495 007	27 495 007
Kapitaltillskott		1 426 168	1 426 168
Underhållsfond		985 583	1 533 593
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 906 758</b>	<b>30 454 768</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 086 847	-1 545 192
Årets resultat		-876 587	-89 665
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 963 434</b>	<b>-1 634 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 943 324</b>	<b>28 819 911</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		82 388	56 901
Skatteskulder		3 935	5 750
Övriga skulder		10 082	10 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	287 300	265 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>383 705</b>	<b>338 460</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>383 705</b>	<b>338 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 327 029</b>	<b>29 158 371</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-889 391	-105 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	177 059	177 060
<b>Summa</b>	<b>-712 332</b>	<b>72 038</b>
Erhållen ränta	12 804	15 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-699 528</b>	<b>87 395</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 025	-24 758
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	45 245	17 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-665 308</b>	<b>79 652</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-665 308</b>	<b>79 652</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>858 002</b>	<b>778 350</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>192 694</b>	<b>858 002</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	50
Balkong/terrass	50
Markanläggningar	20



<b>Not 2. Årsavgifter och hyror</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter bostäder	1 061 388	964 908
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyror bostäder	90 600	90 600
Hyror lokaler *	115 620	100 540
Hyror förråd	7 200	7 200
	<b>213 420</b>	<b>198 340</b>
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 274 808</b>	<b>1 163 248</b>

\* Intäkt 2023 inkluderar hyresrabatt à 1 000 kr/mån t.o.m. 2023-08-31.

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	5 192
Överlåtelseavgifter	0	1 313
Övriga intäkter *	524	16 187
	<b>524</b>	<b>22 692</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>524</b>	<b>22 692</b>

\* Intäkt 2023 inkluderar 14 612 kr erhållet statligt elstöd.





<b>Not 4. Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Driftskostnader</b>		
El	55 775	56 785
Uppvärmning	309 912	207 770
Vatten och avlopp	130 425	118 462
Avfallshantering	81 562	101 227
Serviceavtal	4 182	4 047
Besiktningsskostnader	15 326	2 169
Fastighetssskötsel	89 514	79 875
Fastighetsstäd	80 141	64 500
Utemiljö	28 452	15 875
Snöröjning	15 680	33 668
Övriga utgifter för köpta tjänster *	0	19 313
Kabel-TV	27 700	26 358
Försäkringar	37 362	34 933
Förbrukningsmaterial	7 391	6 546
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 720	50 613
	<b>935 142</b>	<b>822 141</b>
<b>Reparationer</b>		
Hiss	22 901	2 376
Bostäder	0	4 375
Tvättutrustning	0	1 488
Dörrar/portar/lås	6 587	566
VA & sanitet	0	5 250
El	2 198	0
	<b>31 686</b>	<b>14 055</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Ventilation	27 875	0
VA & sanitet	823 904	0
Övrigt **	0	121 363
	<b>851 779</b>	<b>121 363</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>1 818 608</b>	<b>957 559</b>

\* Kostnad avser inspektion av avloppsledning.

\*\* Kostnad avser målning av staket samt renovering av mur och stentrappor.

<b>Not 5. Övriga kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 970	4 970
Förvaltningskostnader	81 558	72 790
Tele och post	2 164	1 823
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	1 699
Bankkostnader	1 413	350
IT-tjänster	5 739	3 588
Övriga externa kostnader	800	2 128
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>96 644</b>	<b>87 348</b>



<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode inkl. arvode till föreningsrevisor	55 100	52 500
Sociala kostnader	17 312	16 495
	<b>72 412</b>	<b>68 995</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>72 412</b>	<b>68 995</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

<b>Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	172 028	172 029
Markanläggningar	5 031	5 031
	<b>177 059</b>	<b>177 060</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>177 059</b>	<b>177 060</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	22 309 871	22 309 871
Mark	9 185 368	9 185 368
Markanläggningar	100 625	100 625
	<b>31 595 864</b>	<b>31 595 864</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 3 275 442	- 3 103 413
Markanläggningar	- 73 792	- 68 761
Årets avskrivning på byggnader	- 172 028	- 172 029
Årets avskrivning på markanläggningar	- 5 031	- 5 031
	<b>-3 526 293</b>	<b>-3 349 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 069 571</b>	<b>28 246 630</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 862 401	19 034 429
Mark	9 185 368	9 185 368
Markanläggningar	21 802	26 833
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	25 002 000	25 002 000
Taxeringsvärde mark	26 169 000	26 169 000
	<b>51 171 000</b>	<b>51 171 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	771 000	771 000
	<b>51 171 000</b>	<b>51 171 000</b>

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 321 000	18 321 000
<b>Summa:</b>	<b>18 321 000</b>	<b>18 321 000</b>



<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	0	9 261
Förutbetald försäkring	12 807	11 749
Förutbetalda kostnader	31 612	12 493
<b>Summa</b>	<b>44 419</b>	<b>33 503</b>

<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	192 694	507 407
SBAB-konto	0	595
Placeringskonto SBAB	0	150 000
Placeringskonto SBAB	0	200 000
<b>Summa</b>	<b>192 694</b>	<b>858 002</b>

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

<b>Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	68 996
Förutbetalda intäkter	103 312	93 010
Upplupna kostnader	108 684	103 721
<b>Summa</b>	<b>287 300</b>	<b>265 727</b>

### **Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under det första kvartalet 2025 slutfördes relining av stammar i 7A och 7B. Samtliga stammar har således åtgärdats och reliningprojektet är färdigställt. Föreningen genomförde även en rensning av samtliga dagvattenbrunnar på husets framsida inklusive byte av trasiga dagvattenrör under det första kvartalet. För att finansiera arbetena togs ett amorteringsfritt lån på 600 000 kr upp i början av februari. Föreningen har även upprättat en ny 50-årig underhållsplan via Sustend.



# Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Joakim Fransson  
Ordförande

---

Andrea Alexandersson  
Ledamot

---

Ove Duell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ali Arhan  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 20:42

SENT BY OWNER:

Joakim Hjalte · 25.04.2025 16:40

DOCUMENT ID:

rkWDIk7Fyxx

ENVELOPE ID:

rkDxkQKJlg-rkWDIk7Fyxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Femkampsgatan 7-9 i Göteborg.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOAKIM RAINER FRANSSON	Signed	25.04.2025 16:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/04/12)
	Authenticated	25.04.2025 16:50	Low	
OVE DUELL	Signed	25.04.2025 17:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/05/23)
	Authenticated	25.04.2025 17:47	Low	
Andrea Charlotta Alexandersson	Signed	25.04.2025 19:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/07/03)
	Authenticated	25.04.2025 18:56	Low	
Ali Arhan	Signed	25.04.2025 20:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/19)
	Authenticated	25.04.2025 20:41	Low	

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

Till:

Brf Femkampsgatan 7-9 i Göteborgs föreningsstämma den 6 maj 2025  
(Org.nr. 769610-6850)

## Revisionsberättelse för verksamhetsår 2024

Föreningens styrelse ansvarar för att efter bästa förmåga långsiktigt förvalta fastigheten och löpande reglera uppkomna boendefrågor. Dessutom ansvarar styrelsen också för föreningens ekonomiska förvaltning och redovisning vilken under år 2024 skötts på uppdrag av Bredablick Förvaltning.

Granskning av redovisningen har utförts av undertecknad med inriktning och omfattning för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Under det gångna året har jag givits inblick i styrelsens arbete och förvaltning genom styrelsens olika protokoll och genom det mot medlemmarna öppna intranätet Boappa.

Jag bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Därför anser jag granskningen ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Mora, med datum som framgår av elektronisk signatur.

.....

Ali Arhan

*Internrevisor, Brf Femkampsgatan 7-9 i Göteborg*

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



2025-04-07 Revisionsberättelse  
verksamhetsår 2024 - Brf  
Femkampsgatan.pdf

(23307 byte)  
SHA-512: 195295e8a7748046e6422474f56aadf738b19  
9464bc772c7cfccf2a6bc72c90caa70f3311064c2aa490  
c007279b7ca82eeee144af9553deefb8501bbe8eadf4e

## Underskrifter

2025-04-28 15:26:58 (CET)



Ali Arhan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
cb730e784cf6db486a1ac6f5012a7810264a1ab1a5324277693ef777fb7606ea0f7173274789f3c692b752ede2842693c879aa9806cc6e6bd18d6802b96f6d81



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

År summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.



### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

