

# Brf Utanverket 5 & 6

Org.nr: 769609-6580

## Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utanverket 5 & 6, 769609-6580, 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 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-08 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.

Föreningen är registrerad för moms.

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

|            |                             |      |
|------------|-----------------------------|------|
| Ordförande | Christian Jebsen            | 2025 |
| Ledamot    | Anders Åvall                | 2025 |
| Ledamot    | Marianne Jäderholm Kjærstad | 2025 |
| Ledamot    | Jacob Lundgren              | 2025 |
| Ledamot    | Viktor Rud Stenlöf          | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                |              |
|----------------|--------------|
| Extern revisor | David Walman |
|                | Rävisor AB   |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Knut Kjærstad.

#### **Firmateckning**

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kommendantsängen 5:5 och Kommendantsängen 5:6 i Göteborgskommun med därpå uppförda byggnader med 44 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1910. Fastigheternas adresser är Kastellgatan 15-17.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 4 rok |
| 20    | 14    | 10    |

|                    |       |     |
|--------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:    | 1 052 | kvm |
| Total bostadsarea: | 2 797 | kvm |
| Total lokalarea:   | 249   | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster | Yta (kvm) | Kontraktslängd | Avtalstid  |
|------------------|-----------|----------------|------------|
| Linda Stakkestad | 41        | 36 månader     | 2027-03-31 |
| Herrings & Co AB | 80        | 36 månader     | 2027-02-29 |
| CTKA Kitchen AB  | 128       | 36 månader     | 2026-10-31 |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-21.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2025-09-30.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

| Avtal                              | Leverantör               |
|------------------------------------|--------------------------|
| Tv och bredband                    | Telenor                  |
| Avfallshantering                   | Stena Recycling          |
| Elavtal avseende volym             | Göteborg Energi DinEl    |
| Fjärrvärme                         | Göteborg Energi          |
| SBA                                | Bredablick Förvaltning   |
| Serviceavtal hissar                | Vinga Hiss               |
| Serviceavtal mattor                | Hr Björkmans Entrémattor |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | Gotsafe AB               |
| Jour                               | Låsinväst                |



## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 51 643 kr men inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-04-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 738 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 242 kr per kvm.

### Planerat underhåll

#### År

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Byte av tvättutrustning          | 2025 |
| OVK-besiktning                   | 2027 |
| Brandskyddskontroll av eldstäder | 2028 |
| Energideklaration                | 2029 |

### Tidigare utfört underhåll

#### År

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Mätning av grundrörelser                           | 2024      |
| Byte av fönster                                    | 2023      |
| Isolering av ventilationskanal                     | 2022      |
| Mätning av grundrörelser                           | 2021      |
| Byte av dörr till tvättstuga                       | 2021      |
| OVK-besiktning                                     | 2021      |
| Byte av tappvattenledningar                        | 2020      |
| Renovering av hissar                               | 2018      |
| Infodring av avloppsledning (relining)             | 2018      |
| Injustering av värme                               | 2018      |
| Spolning av avloppsstammar                         | 2018      |
| Ventilationsarbete                                 | 2016-2017 |
| Fläktbyte                                          | 2015      |
| Installation av fiberkabel                         | 2010      |
| Renovering av tvättstugor inkl. ny tvättutrustning | 2009-2010 |
| Renovering av rökanaler                            | 2009      |
| Byte av porttelefon samt nya enheter               | 2008      |
| Fasaderrenovering                                  | 2008-2009 |
| Ommålning av trapphus                              | 2008-2009 |
| Takrenovering                                      | 2008-2009 |
| Grundarbete genom grundinjektion                   | 2007-2008 |
| Nyinstallation hiss                                | 1982      |
| Elstambyte                                         | 1982      |
| Rörstambyte                                        | 1982      |
| Renovering av balkonger                            | 1982      |
| Omläggning av tak                                  | 1982      |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 71 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 årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.  
Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2024  | 2023    | 2022  | 2021  |
|-----------------------------------------------------|-------|---------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 2 551 | 2 497   | 2 295 | 2 027 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | 861   | - 3 757 | 261   | - 280 |
| Förändring av underhållsfond                        | 738   | -1 725  | 659   | 194   |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | 429   | -1 726  | -92   | -167  |
| Sparande, kr/kvm                                    | 383   | 281     | 199   | 44    |
| Soliditet, (%)                                      | 56    | 54      | 58    | 57    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 677   | 639     | 620   | 588   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 74    | 72      | 76    | 81    |
| Lokalhyra, kr/kvm                                   | 2 345 | 2 163   | 1 962 | 1 356 |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 369   | 357     | 364   | 350   |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 160   | 147     | 147   | 159   |
| Ränta, kr/kvm                                       | 52    | 49      | 50    | 61    |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 242   | 234     | 229   | 99    |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 5 196 | 5 393   | 5 393 | 5 656 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 5 659 | 5 874   | 5 874 | 6 159 |
| Räntekänslighet, (%)                                | 8.36  | 9.19    | 9.47  | 10.47 |
| Snittränta, (%)                                     | 1     | 0.91    | 0.93  | 1.08  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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, dvs 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, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Balkongfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|-------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 53 059 831      | 115 275     | 0              | - 29 355 510        | - 3 757 348    |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |             |                | - 3 757 348         | 3 757 348      |
| Avsättning till underhållsfond     |                 |             | 738 000        | - 738 000           |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                 |             | 0              | 0                   |                |
| Avsättning till balkongfond        |                 | 33 300      |                |                     |                |
| Årets resultat                     |                 |             |                |                     | 861 349        |
| Vid årets slut                     | 53 059 831      | 148 575     | 738 000        | - 33 850 858        | 861 349        |

## Resultatdisposition

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

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 33 112 858        |
| Årets resultat före fondändring                            | 861 349             |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 738 000           |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 0                   |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 32 989 509</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 32 989 509        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 32 989 509</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

2 478 225

2 325 651

Övriga rörelseintäkter

3

72 837

171 262

**Summa Rörelseintäkter**

**2 551 062**

**2 496 913**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 176 473

-5 584 508

Övriga kostnader

5

-196 395

-192 274

Personalkostnader

6

-74 199

-73 643

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-305 983

-305 983

**Summa Rörelsekostnader**

**-1 753 050**

**-6 156 408**

## RÖRELSERESULTAT

**798 012**

**-3 659 495**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

220 833

51 695

Räntekostnader och liknande resultatposter

-157 496

-149 548

**Summa Finansiella poster**

**63 337**

**-97 853**

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**861 349**

**-3 757 348**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**861 349**

**-3 757 348**

## ÅRETS RESULTAT

**861 349**

**-3 757 348**





# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar              |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 32 575 435        | 32 881 418        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>32 575 435</b> | <b>32 881 418</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>32 575 435</b> | <b>32 881 418</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                       |      |                   |                   |
| Kundfordringar                                |      | 52 638            | 0                 |
| Övriga fordringar                             |      | 34 155            | 112 257           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10   | 375 654           | 88 006            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>462 447</b>    | <b>200 263</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11   | 4 618 844         | 4 252 605         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>4 618 844</b>  | <b>4 252 605</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>5 081 292</b>  | <b>4 452 867</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>37 656 726</b> | <b>37 334 286</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |        | 53 059 831         | 53 059 831         |
| Underhållsfond                                              |        | 738 000            | 0                  |
| Fond för yttre underhåll                                    |        | 148 575            | 115 275            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>53 946 406</b>  | <b>53 175 106</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |        | -33 850 858        | -29 355 511        |
| Årets resultat                                              |        | 861 349            | -3 757 348         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-32 989 509</b> | <b>-33 112 859</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>20 956 897</b>  | <b>20 062 247</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 12, 13 | 6 247 000          | 9 581 400          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>6 247 000</b>   | <b>9 581 400</b>   |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>6 247 000</b>   | <b>9 581 400</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 9 581 400          | 6 847 000          |
| Leverantörsskulder                                          |        | 126 608            | 149 544            |
| Skatteskulder                                               |        | 6 312              | 13 615             |
| Övriga skulder                                              |        | 316 573            | 249 896            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14     | 421 936            | 430 584            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>10 452 829</b>  | <b>7 690 639</b>   |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>10 452 829</b>  | <b>7 690 639</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>37 656 726</b>  | <b>37 334 286</b>  |



## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 798 012                  | -3 659 495               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       |     | 305 983                  | 305 983                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>1 103 995</b>         | <b>-3 353 512</b>        |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 220 833                  | 51 695                   |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -157 496                 | -149 548                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>1 167 332</b>         | <b>-3 451 365</b>        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                          |                          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |     |                          |                          |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |     | -262 184                 | -18 300                  |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |     | 27 791                   | 194 580                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>932 939</b>           | <b>-3 275 085</b>        |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Balkongfond                                                                         |     | 33 300                   | 33 300                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>33 300</b>            | <b>33 300</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                        |     | 6 247 000                | 0                        |
| Amortering av låneskulder                                                           |     | -6 847 000               | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-600 000</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>366 239</b>           | <b>-3 241 785</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>4 252 605</b>         | <b>7 494 390</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>4 618 844</b>         | <b>4 252 605</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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*

Byggnader

*Nyttjandeperiod (år)*

100

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

**2024**

**2023**

1 894 369

1 787 113

### **Hyresintäkter**

Hyror lokaler

583 856

538 538

**Totalt årsavgifter och hyror**

**2 478 225**

**2 325 651**



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024          | 2023           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 15 792        | 15 512         |
| Vatten och energi                    | 6 288         | 6 288          |
| Debiterad fastighetsskatt            | 31 376        | 30 987         |
| Försäkringersättningar               | 0             | 82 643         |
| Överlåtelseavgifter                  | 7 165         | 10 399         |
| Övriga intäkter                      | 9 648         | 22 865         |
| Kommunikation                        | 2 568         | 2 568          |
|                                      | <b>72 837</b> | <b>171 262</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>72 837</b> | <b>171 262</b> |

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 61 858           | 64 730           |
| Uppvärmning                        | 312 105          | 286 240          |
| Vatten och avlopp                  | 114 700          | 95 971           |
| Avfallshantering                   | 92 459           | 118 717          |
| Teknisk förvaltning                | 157 765          | 146 628          |
| Serviceavtal                       | 27 803           | 30 018           |
| Besiktningsskostnader              | 918              | 4 338            |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 18 375           | 18 696           |
| Bevakningskostnader                | 2 480            | 1 250            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 5 344            | 0                |
| Bredband                           | 140 880          | 137 476          |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 6 675            | 6 035            |
| Försäkringar                       | 67 147           | 58 405           |
| Förbrukningsmaterial               | 2 473            | 6 182            |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 113 850          | 112 046          |
|                                    | <b>1 124 830</b> | <b>1 086 732</b> |

#### Reparationer

|                                        |               |                |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Hiss                                   | 5 964         | 11 322         |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 0             | 75             |
| Lokaler                                | 4 052         | 0              |
| Klottersanering                        | 5 988         | 2 652          |
| Vattenskador                           | 11 924        | 151 254        |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 3 569         | 4 704          |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 7 976         | 2 436          |
| Värme, installationer                  | 6 991         | 7 045          |
| Ventilation, installationer            | 5 180         | 5 550          |
| El, installationer                     | 0             | 2 031          |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 0             | 2 031          |
|                                        | <b>51 643</b> | <b>189 101</b> |

#### Planerat underhåll

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Huskropp, fönster                 | 0                | 4 308 675        |
| <b>Totalt fastighetskostnader</b> | <b>1 176 473</b> | <b>5 584 508</b> |



## Not 5. Övriga kostnader

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningsstämma                | 0              | 1 296          |
| Förvaltningskostnader          | 94 121         | 88 768         |
| Revision                       | 13 235         | 20 135         |
| Tele och post                  | 2 600          | 3 822          |
| Självrisker vid skada          | 0              | 26 200         |
| Jurist- och advokatkostnader   | 20 536         | 42 768         |
| Bankkostnader                  | 3 392          | 1 900          |
| Hyra av anläggningstillgångar  | 188            | 0              |
| IT-tjänster                    | 8 779          | 6 584          |
| Övriga externa tjänster *      | 51 450         | 0              |
| Övriga externa kostnader       | 2 093          | 800            |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>196 395</b> | <b>192 274</b> |

\* Avser sättningskontroll via WSP.

## Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 58 344        | 58 344        |
| Sociala kostnader               | 15 855        | 15 299        |
|                                 | <b>74 199</b> | <b>73 643</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>74 199</b> | <b>73 643</b> |

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

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                                                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                |                |
| Byggnader                                                                | 305 983        | 305 983        |
|                                                                          |                |                |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>305 983</b> | <b>305 983</b> |

## Not 8. Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 000 000        | 22 000 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>22 000 000</b> | <b>22 000 000</b> |



## Not 9. Byggnader och mark

|                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>  |                   |                   |
| Byggnader                           | 27 334 160        | 27 334 160        |
| Mark                                | 10 358 409        | 10 358 409        |
|                                     | <b>37 692 569</b> | <b>37 692 569</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>       |                   |                   |
| Byggnader                           | - 4 811 151       | - 4 505 168       |
| Årets avskrivning på byggnader      | - 305 983         | - 305 983         |
|                                     | <b>-5 117 134</b> | <b>-4 811 151</b> |
| <b>Utgående avskrivningar</b>       |                   |                   |
|                                     | <b>32 575 435</b> | <b>32 881 418</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>     |                   |                   |
| Varav                               |                   |                   |
| Byggnader                           | 22 217 026        | 22 523 009        |
| Mark                                | 10 358 409        | 10 358 409        |
| <b>Taxeringsvärden</b>              |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader            | 41 158 000        | 41 158 000        |
| Taxeringsvärde mark                 | 57 255 000        | 57 255 000        |
|                                     | <b>98 413 000</b> | <b>98 413 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b> |                   |                   |
| Bostäder                            | 94 200 000        | 94 200 000        |
| Lokaler                             | 4 213 000         | 4 213 000         |
|                                     | <b>98 413 000</b> | <b>98 413 000</b> |

## Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna intäkter      | 201 069        | 0             |
| Förutbetald försäkring | 53 414         | 49 342        |
| Förutbetalda kostnader | 121 171        | 38 664        |
| <b>Summa</b>           | <b>375 654</b> | <b>88 006</b> |

## Not 11. Kassa och bank

|                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 424 825        | 1 058 586        |
| Transaktionskonto Swedbank      | 219              | 219              |
| Placeringskonto Handelsbanken   | 3 193 800        | 3 193 800        |
| <b>Summa</b>                    | <b>4 618 844</b> | <b>4 252 605</b> |

## Not 12. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 9 581 400         | 6 847 000         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 6 247 000         | 9 581 400         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>15 828 400</b> | <b>16 428 400</b> |



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank                                       | 2024-11-25               | 1,16 %                  | 0                    | 6 847 000            |
| Stadhypotek                                    | 2026-12-01               | 2,58 %                  | 6 247 000            | 0                    |
| Stadshypotek                                   | 2025-12-01               | 0,73 %                  | 9 581 400            | 9 581 400            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>15 828 400</b>    | <b>16 428 400</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -9 581 400           | -6 847 000           |
|                                                |                          |                         | <b>6 247 000</b>     | <b>9 581 400</b>     |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 76 676         | 76 676         |
| Upplupna räntekostnader                          | 15 670         | 662            |
| Förutbetalda intäkter                            | 212 208        | 215 479        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 15 800         | 17 800         |
| Upplupna kostnader                               | 101 582        | 119 967        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>421 936</b> | <b>430 584</b> |



## Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Christian Jebsen  
Ordförande

---

Anders Åvall  
Ledamot

---

Marianne Jäderholm Kjærstad  
Ledamot

---

Jacob Lundgren  
Ledamot

---

Viktor Rud Stenlöf  
Ledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Extern revisor

