



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Femkampsgatan 7-9



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Femkampsgatan 7-9 i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- 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 2004-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

| | |
|------------------|------------|
| Joakim Fransson | Ordförande |
| Ludwig Karlsson | Ledamot |
| Robin Reinfjell | Ledamot |
| Bosiljko Zubonja | Ledamot |

| | |
|------------|-----------|
| Ove Duell | Suppleant |
| Rame Lajqi | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim Fransson, Rame Lajqi och Robin Reinfjell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|-----------|------------------|
| Ali Arhan | Ordinarie Intern |
|-----------|------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Lunden 55:7 | 2004 | 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 1944 och består av 1 flerbostadshus.

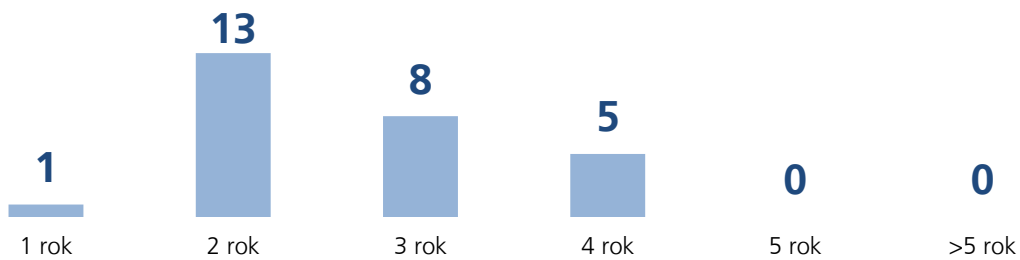
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 988 m², varav 1 892 m² utgör lägenhetsyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Kontor: Föreningsverksamhet

Yta

66 m²

Löptid

2021-01-31

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

2

Barnvagnsrum

1

Tvättstuga, tork- och mangelrum

1

Uteplats

1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|--------------------------------|
| OVK-besiktning av ventilation. | 2020 | Enl. underhållsplan |
| Byte radiator och termostatventil/lgh | 2019 | Enl. underhållsplan |
| Inredande av styrelserum | 2019 | Pga behov |
| Målning & renovering av källare + vind | 2019 | Pga behov |
| Målning & renovering av trapphus | 2019 | Pga behov |
| Bygge av balkonger 7A-B + 9 | 2018 | |
| Byte fjärrvärmeundercentral | 2018 | Enl. underhållsplan |
| Byte av porttelefoner | 2017 | Pga behov |
| Snörasskydd byte | 2017 | Enl. underhållsplan |
| Byte av två tvättmaskiner | 2017 | Pga behov |
| Installation av nytt tvättbokningssystem | 2017 | Digital anpassning |
| Bygge av pergola | 2017 | Trivselåtgärd |
| Upprättande av ny underhållsplan 2016–2046 | 2016 | SBC - Dan Andersson |
| Rengöring av ventilation | 2016 | Efter OVK-besiktning |
| Byte av fläktar på vind | 2015 | Enl. underhållsplan |
| OVK-besiktning av ventilation. | 2015 | Enl. underhållsplan. |
| Hyseslokalen: Nytt klinkergolv och i ett av rummen nytt parkettgolv, samt uppdatering av kök. | 2015 | Efter behov. |
| Spolning av samtliga lägenheters avloppsrör. | 2014 | Efter behov. |
| Byte av elektriskt portlås i samtliga entréer. | 2013 | Efter behov. |
| Ny brandklassad dörr till källarlägenhet i 7b. | 2012 | Enl. upprättad underhållsplan. |
| Plåtbeklädnad av träpanel på fasad vid vindsvåning. | 2011 | Enl. upprättad underhållsplan. |
| Hissrenovering. | 2009 | |
| Nya balkonger, uppgång 9. | 2009 | 4st nya balkonger. |
| Renovering av samtliga badrum | 2006 | |
| Elstambyte. | 1987 | I samband med helrenovering. |
| Rörstambyte. | 1987 | I samband med helrenovering. |
| Nya balkonger. | 1987 | I samband med helrenovering. |
| Omputsning av fasad. | 1987 | I samband med helrenovering. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering av hiss | 2023 | Enl. underhållsplan |
| Entréportar byte aluminium | 2025 | Enl. underhållsplan |
| Puts och lagning av fasad | 2026 | Enl. underhållsplan |
| Byte av stuprör och hängrännor | 2026 | Enl. underhållsplan |
| Byte takpannor och läkt | 2026 | Enl. underhållsplan |
| Byte avfuktning-fläkt torkrum | vid behov | Enl. underhållsplan |
| Byte torktumlare | vid behov | Enl. underhållsplan |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--|---------------------------------------|
| TV- och Internetleverantör | ComHem |
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städfirma | Bra val i Väst |
| Fastighetsskötare | Händig Malte Man AB |
| El-nät | Göteborg Energi Nät AB |
| El-leverantör | Göteborg Energi DinEl AB |
| Fjärrvärme | Göteborg Energi AB |
| V/A och sophantering | Göteborg Stad - Intraservice Göteborg |
| Sopåtervinning | IL Recycling |
| Hiss | Otis |

Föreningens ekonomi

Nyårsafton 31 december 2020 blev en milstolpe i föreningens historia så till vida att vi denna dag betalade vårt sista banklån och från och med nu är en skuldfri förening.

Skuldfria, med en buffert på en halv miljon och med en underhållsplan där vi ligger i framkant, ska tilläggas. Detta trots att vi inte höjt medlemsavgifterna de senaste sju åren.

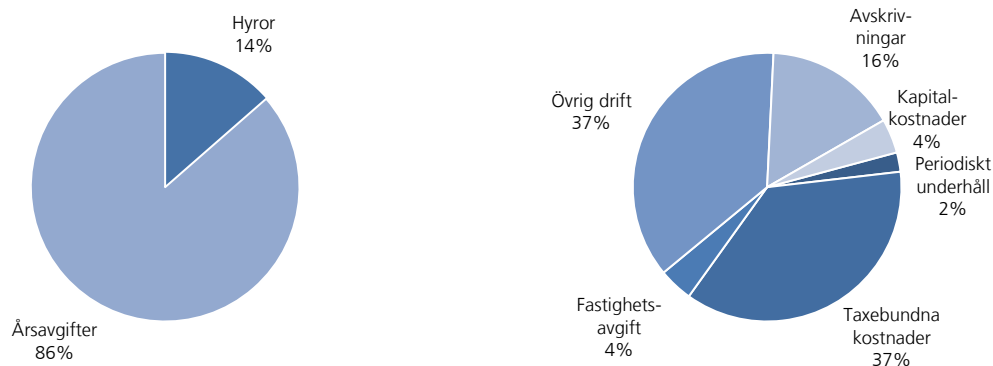
Ställda inför detta ekonomiska läge startade styrelsen direkt efter nyår arbetet med att se över och justera medlemsavgifterna (se "Händelser efter verksamhetsåret").

Resultatet av detta arbete kommer att presenteras på årsmötet.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 667 831 | 1 729 114 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 355 352 | 1 331 718 |
| Finansiella intäkter | 0 | 12 |
| Kapitaltillskott | 0 | 1 426 168 |
| | 1 355 352 | 2 757 898 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 894 603 | 1 394 598 |
| Finansiella kostnader | 44 747 | 45 217 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 290 962 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 886 | 20 232 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 400 000 | 25 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 36 997 | 43 171 |
| | 3 377 233 | 1 819 180 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 645 951 | 2 667 831 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -2 021 881 | 938 718 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

– **Byte av ekonomisk förvaltare:** Efter en längre tids missnöje med Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC, valde styrelsen vid halvårsskiftet att säga upp avtalet med dessa till 31 december 2020. Under hösten letade styrelsen efter en annan förvaltare som bättre skulle kunna möta de krav och förväntningar som styrelsen satt upp. Valet föll på Bredablick och sedan årsskiftet sköter de föreningens ekonomi.

– **Städdagar:** Föreningen arrangerade två städdagar under verksamhetsåret. Uppslutningen var god vid båda tillfällena. Detta trots att höstens städdag ägde rum under riktigt ruskiga väderförhållanden.

– **OVK-besiktning:** Under året genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll, så kallad OVK.

– **Uppsägning hyresgäst:** Göteborgs & Bohusläns Bilkår valde att säga upp sitt hyreskontrakt för lokalen vid 9:ans gavel. Styrelsen ägnade en stor del av 2020 till att utreda möjligheten att ombilda lokalen till en bostadsrätt till försäljning. Detta visade sig dock vara omöjligt på grund av för låg takhöjd. Istället har styrelsen letat ny hyresgäst. Coronaläget - med hemarbete och ansträngda ekonomier - gjorde dock detta svårt. Sedan 1 februari 2021 står lokalen utan hyresgäst. Arbetet med att hitta en långsiktig lösning fortsätter dock.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 681 | 668 | 705 | 686 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 970 | 961 | 689 | 853 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 0 | 1 395 | 1 496 | 2 746 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 24 | 24 | 21 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 87 | 91 | 97 | 94 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 60 | 49 | 43 | 57 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 23 | 23 | 27 | 36 |
| Soliditet (%) | 99 | 91 | 91 | 85 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 239 | -276 | 120 | 32 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 355 | 1 332 | 1 323 | 1 335 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 892 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 | 20 313 403 | 0 | 0 | 20 313 403 |
| Upplåtelseavgifter | 7 181 604 | 0 | 0 | 7 181 604 |
| Kapitaltillskott | 1 426 168 | 0 | 0 | 1 426 168 |
| Fond för yttre underhåll | 869 283 | 297 813 | -693 800 | 1 265 270 |
| S:a bundet eget kapital | 29 790 458 | 297 813 | -693 800 | 30 186 445 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -812 602 | -297 813 | 418 162 | -932 951 |
| Årets resultat | 238 942 | 238 942 | 275 638 | -275 638 |
| S:a ansamlad förlust | -573 660 | -58 871 | 693 800 | -1 208 589 |
| S:a eget kapital | 29 216 798 | 238 942 | 0 | 28 977 856 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | 238 942 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -514 789 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -297 813 |
| summa balanserat resultat | -573 660 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| att i ny räkning överförs | -573 660 |
|----------------------------------|-----------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 355 352 | 1 331 718 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 355 352 | 1 331 718 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -749 055 | -1 238 948 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -82 469 | -116 226 |
| Personalkostnader | Not 5 | -63 079 | -39 425 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -177 060 | -167 553 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 071 664 | -1 562 151 |
| RÖRELSERESULTAT | | 283 689 | -230 433 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -44 747 | -45 217 |
| Summa finansiella poster | | -44 747 | -45 205 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 238 942 | -275 638 |
| ÅRETS RESULTAT | | 238 942 | -275 638 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 7,11 | 28 777 811 | 28 954 872 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 28 777 811 | 28 954 872 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 28 777 811 | 28 954 872 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8 | 608 772 | 2 733 286 |
| Summa kortfristiga fordringar | 608 772 | 2 733 286 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 103 519 | 0 |
| Summa kassa och bank | 103 519 | 0 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 712 291 | 2 733 286 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 29 490 102 | 31 688 158 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 495 007 | 27 495 007 |
| Kapitaltillskott | | 1 426 168 | 1 426 168 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 869 283 | 1 265 270 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 790 458 | 30 186 445 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -812 602 | -932 951 |
| Årets resultat | | 238 942 | -275 638 |
| Summa fritt eget kapital | | -573 660 | -1 208 589 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 29 216 798 | 28 977 856 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 0 | 2 375 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 2 375 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 0 | 25 000 |
| Leverantörsskulder | | 36 861 | 83 805 |
| Skatteskulder | | 90 842 | 85 118 |
| Övriga skulder | | 10 082 | 10 082 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 135 520 | 131 297 |
| Summa kortfristiga skulder | | 273 305 | 335 302 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 490 102 | 31 688 158 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Markanläggning | 20 år | 20 år |
| Balkong/terrass | 50 år | 50 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 171 513 | 1 149 733 |
| Hyror bostäder | 89 706 | 89 706 |
| Hyror lokaler | 86 885 | 85 181 |
| Hyror förråd | 7 200 | 7 050 |
| Öresutjämning | 48 | 48 |
| | 1 355 352 | 1 331 718 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 75 702 | 56 076 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 3 625 | 4 938 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 9 157 | 33 712 |
| | Snöröjning/sandning | 5 196 | 14 603 |
| | Städning entreprenad | 61 024 | 37 707 |
| | Städning enligt beställning | 7 200 | 6 219 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 23 475 | 0 |
| | Hissbesiktning | 1 890 | 2 704 |
| | Myndighets tillsyn | 0 | 10 625 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 13 921 |
| | Sophantering | 1 313 | 1 094 |
| | Gård | 2 191 | 2 468 |
| | Serviceavtal | 3 852 | 3 853 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 915 | 1 302 |
| | | 197 539 | 189 221 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 3 588 | 3 588 |
| | Lås | 0 | 21 211 |
| | VVS | 0 | 1 900 |
| | Hiss | 4 360 | 15 625 |
| | | 7 948 | 42 324 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | -198 159 |
| | Gemensamma utrymmen | 24 933 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 409 625 |
| | VVS | 0 | 141 675 |
| | Elinstallationer | 0 | 142 500 |
| | | 24 933 | 495 641 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 38 884 | 46 887 |
| | Värme | 172 204 | 179 917 |
| | Vatten | 118 742 | 98 244 |
| | Sophämtning/renhållning | 61 873 | 56 076 |
| | Grovsopor | 16 499 | 26 021 |
| | | 408 203 | 407 145 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 41 318 | 37 392 |
| | Kabel-TV | 22 992 | 22 506 |
| | | 64 310 | 59 898 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 46 123 | 44 719 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 749 055 | 1 238 948 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 919 | 2 138 |
| | Tele- och datakommunikation | 5 123 | 4 936 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 425 |
| | Föreningskostnader | 1 338 | 7 755 |
| | Styrelseomkostnader | 2 000 | 1 500 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 356 | 945 |
| | Förvaltningsarvode | 65 300 | 64 296 |
| | Administration | 2 151 | 3 832 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 21 466 |
| | Konsultarvode | 432 | 4 182 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 850 | 4 750 |
| | | 82 469 | 116 226 |
| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 48 000 | 30 000 |
| | Sociala kostnader | 15 079 | 9 425 |
| | | 63 079 | 39 425 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 91 389 | 91 389 |
| | Förbättringar | 80 640 | 71 132 |
| | Markanläggning | 5 031 | 5 031 |
| | | 177 060 | 167 553 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 31 595 864 | 30 169 696 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 1 426 168 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 31 595 864 | 31 595 864 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 640 992 | -2 473 440 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -177 060 | -167 553 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 818 053 | -2 640 992 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 28 777 811 | 28 954 872 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 9 185 368 | 9 185 368 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 28 548 000 | 28 548 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 25 206 000 | 25 206 000 |
| | | 53 754 000 | 53 754 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 53 000 000 | 53 000 000 |
| | Lokaler | 754 000 | 754 000 |
| | | 53 754 000 | 53 754 000 |
| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 50 137 | 45 817 |
| | Klientmedel hos SBC | 542 432 | 2 667 831 |
| | Fordringar | 15 488 | 19 638 |
| | Fordringar kreditfakturor | 716 | 0 |
| | | 608 772 | 2 733 286 |
| Not 9 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 1 265 270 | 1 187 495 |
| | Reservering enligt stadgar | 297 813 | 297 813 |
| | Reservering enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -693 800 | -220 038 |
| | Vid årets slut | 869 283 | 1 265 270 |

| Not 10 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--------|--|------------|------------|------------------|-------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 0 | 0 | 2 400 000 | 2020-12-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 0 | 2 400 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | -25 000 | |
| | | | 0 | 2 375 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

| Not 11 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 18 321 000 | 18 321 000 |

| Not 12 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Arvoden | 24 350 | 22 850 |
| | Sociala avgifter | 7 651 | 7 180 |
| | Avgifter och hyror | 103 519 | 101 267 |
| | | 135 520 | 131 297 |

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

– **Hyreslokalen:** Styrelsen letar fortsatt hyresgäst med lämplig verksamhet. Vi har tackat nej till olika former av restaurangverksamhet (pizzeria, thaimat etc) samt till olika former av massageverksamhet utan medicinsk koppling (thaimassage etc). Komplicerande i sammanhanget är att vi inte vill ha en verksamhet som innebär att vi får lastning och lossning och bilar på baksidan av huset. Vi har heller ingen kundparkering att erbjuda.

– **Översyn av medlemsavgifter:** Då föreningen äntligen är skuldfri (se "Föreningens ekonomi") har styrelsen beslutat att som nästa steg se över medlemsavgifterna. Detta dels för att rätta till historiska avvikelser/olikheter i kvadratmeteravgiften mellan olika lägenheter. Men också för att vi ser att föreningens intäkter är tillräckligt stora för en justering nedåt också sett till framtida behov av underhållsarbete.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 2 / 5 2021



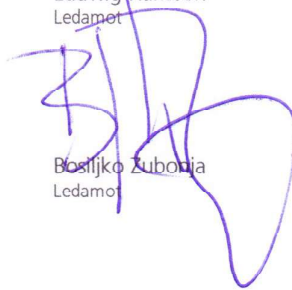
Joakim Fransson
Ordförande



Ludwig Karlsson
Ledamot



Robin Reinjfell
Ledamot



Bostijko Zubotija
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Ali Arhan
Intern revisor

Till:

Bostadsrättsföreningen Femkampsgatan 7-9 i Göteborgs föreningsstämma den 24 maj 2021
(Org.nr. 769610-6850)

Revisionsberättelse 2020

Som internrevisor i Bostadsrättsföreningen Femkampsgatan 7-9 i Göteborg har jag uppdraget att uttala mig om föreningens årsbokslut och förvaltning genom av mig utförd revision.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna. Föreningens styrelse ansvarar för att efter bästa förmåga långsiktigt förvalta fastigheten och löpande reglera uppkomna boendefrågor.

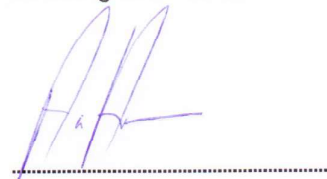
Dessutom bär styrelsen ansvar för föreningens ekonomiska förvaltning och redovisning, vilken under år 2020 likt tidigare, sköts på uppdrag av Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC). Granskningen av denna har utförts enligt god revisionssed av undertecknad och med inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Dessutom har jag under det gångna året givits inblick i styrelsens arbete och förvaltning genom styrelsens olika protokoll, inbjudits att delta på styrelsens protokollförda möten, samt fått möjligheten att följa styrelsens allmänna konversationer över dennes intranät.

Jag bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Utifrån min granskning anser jag den ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Göteborg 2021-05-05



Ali Arhan
Internrevisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 171 000 | 1 171 513 | 1 142 000 |
| Hyror bostäder | 89 000 | 89 706 | 89 000 |
| Hyror lokaler | 0 | 86 885 | 85 000 |
| Hyror förråd | 7 000 | 7 200 | 7 000 |
| Öresutjämning | 0 | 48 | 0 |
| | 1 267 000 | 1 355 352 | 1 323 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -59 000 | -75 702 | -49 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -3 000 | -3 625 | -3 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -25 000 | -9 157 | -16 000 |
| Snöröjning/sandning | -21 000 | -5 196 | -21 000 |
| Städning entreprenad | -40 000 | -61 024 | -52 000 |
| Städning enligt beställning | -6 000 | -7 200 | -4 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -23 475 | 0 |
| Hissbesiktning | -3 000 | -1 890 | -2 000 |
| Myndighetstillsyn | -12 000 | 0 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -7 000 | 0 | -2 000 |
| Sopphantering | -1 000 | -1 313 | -1 000 |
| Gård | -7 000 | -2 191 | -7 000 |
| Serviceavtal | -5 000 | -3 852 | -2 000 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -2 915 | -5 000 |
| Teleport/hissanläggning | 0 | 0 | -2 000 |
| | -191 000 | -197 539 | -166 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -19 000 | 0 | -29 000 |
| Tvättstuga | 0 | -3 588 | 0 |
| Hiss | 0 | -4 360 | 0 |
| | -19 000 | -7 948 | -29 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -24 933 | 0 |
| | 0 | -24 933 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -49 000 | -38 884 | -48 000 |
| Värme | -188 000 | -172 204 | -190 000 |
| Vatten | -99 000 | -118 742 | -81 000 |
| Sophämtning/renhållning | -59 000 | -61 873 | -73 000 |
| Grovsopor | -28 000 | -16 499 | -25 000 |
| | -423 000 | -408 203 | -417 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -39 000 | -41 318 | -38 000 |
| Kabel-TV | -24 000 | -22 992 | -23 000 |
| | -63 000 | -64 310 | -61 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -45 000 | -46 123 | -44 743 |
| | -45 000 | -46 123 | -44 743 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -3 000 | -919 | -2 000 |
| Tele- och datakommunikation | -6 000 | -5 123 | -5 000 |
| Föreningskostnader | -8 000 | -1 338 | -2 000 |
| Styrelseomkostnader | -4 000 | -2 000 | -2 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -356 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -68 000 | -65 300 | -66 000 |
| Administration | -6 000 | -2 151 | -6 000 |
| Konsultarvode | 0 | -432 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 850 | -5 000 |
| | -101 000 | -82 469 | -89 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -40 000 | -46 500 | -21 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -2 000 | -1 500 | -2 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -7 000 | -15 079 | -7 000 |
| | -49 000 | -63 079 | -30 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -92 000 | -91 389 | -92 000 |
| Förbättringar | -81 000 | -80 640 | -53 000 |
| Markanläggning | -6 000 | -5 031 | -6 000 |
| | -179 000 | -177 060 | -151 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 070 000 | -1 071 664 | -987 743 |
| RÖRELSERESULTAT | 197 000 | 283 689 | 335 257 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Låneräntor | 0 | -44 705 | -79 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -42 | 0 |
| | 0 | -44 747 | -79 000 |
| RESULTAT | 197 000 | 238 942 | 256 257 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se