



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

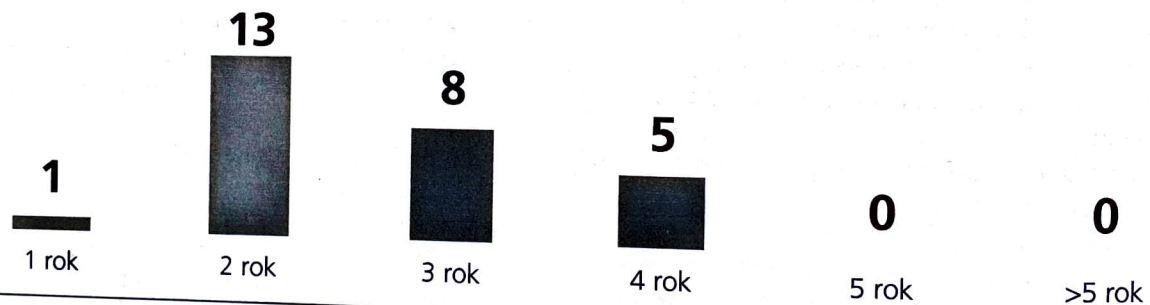
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

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	Yta	Löptid
Kontor: Föreningsverksamhet	66 m ²	2021-01-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
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.

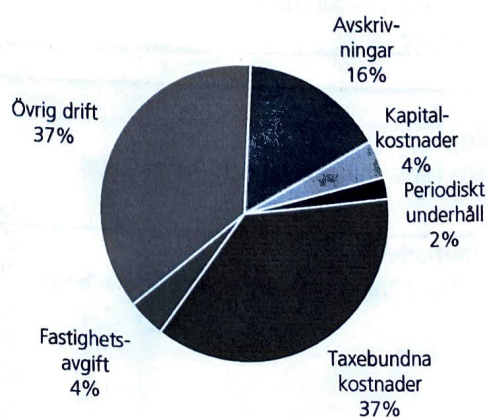
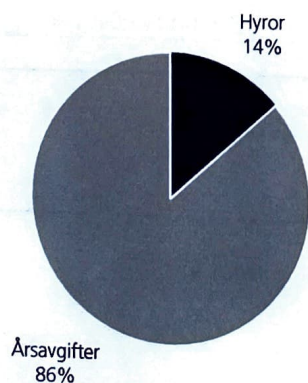
Ställda inför detta ekonomiska läge startade styrelsen direkt efter nyår arbetet med att se över och justera medlemsavgifterna (se "Händelser efter verksamhetsåret").

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
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Gemensamma utrymmen	0	13 921
	Soppantering	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 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- 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



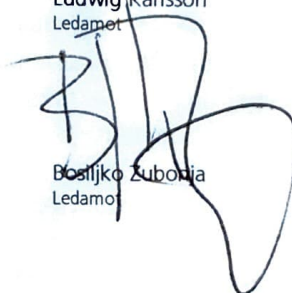
Joakim Fransson
Ordförande



Ludwig Karlsson
Ledamot



Robin Reinfiell
Ledamot



Bosiljko 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
Sophantering	-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



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