



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fogelbergsgatan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Vasastaden 10:4      | 2002    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 18 bostadsrätter om totalt 1 430 kvm. Byggnadernas totalyta är 1430 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Iris Forsberg             | Ordförande      |
| Sven-Olof Holmberg        | Styrelseledamot |
| Hans Lindqvist            | Styrelseledamot |
| Jan Andersson             | Styrelseledamot |
| Emma Troedsson            | Suppleant       |
| Cristina Gäfvert Rönnblom | Suppleant       |

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två (2) styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Joel Erixon    Auktoriserad revisor    GBG Audit AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | OVK                                                                                            |
| 2023      | ● | Brandsäkerhetsinspektion av eldstäder<br>Yttertak - besiktning                                 |
| 2022      | ● | Nytt stuprör vänster om porten på gården                                                       |
| 2021      | ● | Renovering takfönster/ornament                                                                 |
| 2016-2018 | ● | OVK                                                                                            |
| 2016      | ● | Installation takbryggor och takstegar<br>Brandsäkerhetsinspektion av eldstäder<br>Stamspolning |
| 2015      | ● | Målning källargolv och - väggar<br>Målning fönster och ytterdörrar                             |
| 2011      | ● | Takrenovering och målning                                                                      |
| 2008      | ● | Trapphus målning väggar, dörrar samt nytt golv (ej i A)                                        |
| 2007      | ● | Hiss inkl nya linor                                                                            |
| 2003      | ● | Frånluftsfläkt<br>Tvättstuga ytskikt och nya tvättmaskiner                                     |
| 1983      | ● | ROT-renovering inkl stambyte                                                                   |

## Planerade underhåll

|      |   |                                                           |
|------|---|-----------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Genomgång och reparation av tak mot gatan<br>Stamspolning |
| 2026 | ● | Uppdatering av miljöstation<br>Översyn av mur             |

- 2026** ● Byte av VVC-pump
- 2028** ● Renovering trapphus och dörrar  
Översyn elstammar
- 2030** ● OVK  
Hisslinor

#### **Avtal med leverantörer**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Hisservice      | Vinga Hiss AB |
| Trappstäd       | Eken Städ     |
| Adm förvaltning | SBC           |

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

Hyreshöjning 5% fr o m 2024-01-01

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 819 407    | 810 882    | 782 861    | 769 452    |
| Resultat efter fin. poster                         | -106 992   | -193 189   | -89 423    | -410 504   |
| Soliditet (%)                                      | 92         | 89         | 93         | 92         |
| Yttre fond                                         | 757 585    | 560 100    | 419 900    | 320 400    |
| Taxeringsvärde                                     | 54 000 000 | 54 000 000 | 54 000 000 | 53 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 485        | 485        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 66,7       | 67,6       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 1 230      | 1 230      | 1 193      | 1 193      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 119      | 1 119      | 1 088      | 1 088      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 73         | 42         | 98         | -92        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24         | 29         | 24         | 16         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 151        | 113        | 118        | 104        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 64         | 49         | 55         | 37         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 238        | 191        | 196        | 157        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,35       | 0,87       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,54       | 2,54       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras främst av kraftigt ökade kostnader för värme och vatten till följd av höjda taxor. Även ett par mindre vattenskador har belastat resultatet utan att täckas av försäkring. Under året gjordes även en s k OVK - obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningens ekonomiska ställning är i övrigt mycket stark, med hög soliditet (92 %), låg skuldsättning och god likviditet. Det finns därmed inga akuta likviditetsproblem.

Styrelsen fortsätter att bygga upp den yttre fonden, ser över möjliga besparing såsom utgifter för revisor, TV avgifter/utbud, försäkringar, förvaltare etc. Bedömningen är att ytterligare justeringar av avgiften kan bli aktuella på sikt för att möta framtida underhållsbehov.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 14 024 302        | -                                            | -                               | 14 024 302        |
| Upplåtelseavgifter       | 12 823 987        | -                                            | -                               | 12 823 987        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 560 100           | -42 983                                      | 240 468                         | 757 585           |
| Balanserat resultat      | -5 550 266        | -150 206                                     | -240 468                        | -5 940 940        |
| Årets resultat           | -193 189          | 193 189                                      | -106 992                        | -106 992          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>21 664 934</b> | <b>0</b>                                     | <b>-106 992</b>                 | <b>21 557 942</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 700 472        |
| Årets resultat                                                     | -106 992          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -240 468          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-6 047 932</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-6 047 932</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 819 407           | 810 882           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 125 941           | 122 506           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>945 348</b>    | <b>933 388</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -752 479          | -820 239          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -106 301          | -98 834           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -211 836          | -211 836          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 070 617</b> | <b>-1 130 909</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-125 269</b>   | <b>-197 521</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 39 924            | 18 544            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -21 647           | -14 212           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>18 277</b>     | <b>4 332</b>      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-106 992</b>   | <b>-193 189</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-106 992</b>   | <b>-193 189</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 18 | 20 867 537 | 21 079 373 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 20 867 537 | 21 079 373 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 12     | 2 000      | 2 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 000      | 2 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 20 869 537 | 21 081 373 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | 13     | 359 539    | 1 423 048  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 78 814     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 438 353    | 1 423 048  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     | 15     | 1 000 000  | 1 000 000  |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 1 000 000  | 1 000 000  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 1 081 534  | 0          |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 081 534  | 0          |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 519 887  | 2 423 048  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 23 389 424 | 23 504 421 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 26 963 379        | 26 963 379        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 757 585           | 560 100           |
| Kapitaltillskott                             |        | -115 090          | -115 090          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>27 605 874</b> | <b>27 408 389</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 940 940        | -5 550 266        |
| Årets resultat                               |        | -106 992          | -193 189          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-6 047 932</b> | <b>-5 743 455</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>21 557 942</b> | <b>21 664 934</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 1 600 000         | 1 600 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 46 549            | 139 727           |
| Skatteskulder                                |        | 61 161            | 30 191            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 123 772           | 69 569            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 831 482</b>  | <b>1 839 487</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>23 389 424</b> | <b>23 504 421</b> |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |           |
| Rörelseresultat                                                          | -125 269  | -197 521  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |           |
| Årets avskrivningar                                                      | 211 836   | 211 836   |
|                                                                          | 86 567    | 14 315    |
| Erhållen ränta                                                           | 31 917    | 18 544    |
| Erlagd ränta                                                             | -13 994   | -14 212   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 104 490   | 18 647    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |           |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -101 315  | 9 930     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -15 658   | 117 248   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -12 483   | 145 825   |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |           |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                        | 0         | -23 922   |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                      | 0         | 23 922    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0         |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 0         | 0         |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -12 483   | 145 825   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 423 048 | 1 277 223 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 410 565 | 1 423 048 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fogelbergsgatan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 1,07 - 3,33 % |
|---------|---------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 580 392        | 580 393        |
| Hysesintäkter bostäder  | 180 168        | 172 411        |
| Bredband                | 53 352         | 53 352         |
| Pantsättningsavgift     | 1 146          | 2 100          |
| Överlåtelseavgift       | 4 299          | 2 626          |
| Administrativ avgift    | 49             | 0              |
| Öres- och kronutjämning | 1              | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>819 407</b> | <b>810 882</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                      | 0              | 8 416          |
| Övriga intäkter             | 0              | 483            |
| Försäkringsersättning       | 123 373        | 109 777        |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 568          | 3 830          |
| <b>Summa</b>                | <b>125 941</b> | <b>122 506</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Städning enligt avtal                   | 44 138         | 41 962        |
| Besiktningar                            | 9 578          | 0             |
| Hissbesiktning                          | 2 263          | 4 189         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 37 508         | 0             |
| Brandskydd                              | 0              | 4 240         |
| Gårdkostnader                           | 507            | 0             |
| Sophantering                            | 0              | 5 000         |
| Snöröjning/sandning                     | 0              | 2 007         |
| Serviceavtal                            | 8 022          | 839           |
| Förbrukningsmaterial                    | 629            | 99            |
| <b>Summa</b>                            | <b>102 645</b> | <b>58 336</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga        | 9 923          | 9 312          |
| VVS               | 8 289          | 0              |
| Elinstallationer  | 0              | 4 569          |
| Hissar            | 2 966          | 0              |
| Fönster           | 12 625         | 0              |
| Balkonger/altaner | 29 125         | 0              |
| Vattenskada       | 98 394         | 146 786        |
| <b>Summa</b>      | <b>161 322</b> | <b>160 667</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| Tak          | 0        | 42 983        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>42 983</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 33 702         | 40 798         |
| Uppvärmning             | 215 497        | 161 554        |
| Vatten                  | 91 543         | 70 303         |
| Sophämtning/renhållning | 39 107         | 40 375         |
| <b>Summa</b>            | <b>379 849</b> | <b>313 030</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 3 993          | 42 632         |
| Självrisk              | 0              | 76 700         |
| Bredband               | 73 701         | 95 700         |
| Fastighetsskatt        | 30 970         | 30 191         |
| <b>Summa</b>           | <b>108 664</b> | <b>245 223</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 1 476          | 1 316         |
| Tele- och datakommunikation     | 2 838          | 9 722         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 500         | 19 000        |
| Styrelseomkostnader             | 21 500         | 14 002        |
| Fritids och trivselkostnader    | 966            | 0             |
| Föreningskostnader              | 0              | 473           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 43 104         | 41 450        |
| Överlåtelsekostnad              | 6 018          | 3 676         |
| Pantsättningskostnad            | 1 720          | 3 152         |
| Administration                  | 4 304          | 1 603         |
| Konsultkostnader                | 6 875          | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 4 440         |
| <b>Summa</b>                    | <b>106 301</b> | <b>98 834</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024          | 2023          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 21 573        | 13 920        |
| Dröjsmålsränta                     | 74            | 0             |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0             | 292           |
| <b>Summa</b>                       | <b>21 647</b> | <b>14 212</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 24 180 843        | 24 180 843        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>24 180 843</b> | <b>24 180 843</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 101 470        | -2 889 634        |
| Årets avskrivning                             | -211 836          | -211 836          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 313 306</b> | <b>-3 101 470</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>20 867 537</b> | <b>21 079 373</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 333 926</i>  | <i>5 333 926</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 000 000        | 21 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 33 000 000        | 33 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>54 000 000</b> | <b>54 000 000</b> |

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto       | 30 508         | 0                |
| Transaktionskonto | 328 965        | 354 874          |
| Borgo räntekonto  | 66             | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>359 539</b> | <b>1 423 048</b> |

#### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 1 996         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 43 925        | 0          |
| Förutbet bredband        | 24 886        | 0          |
| Upplupna ränteintäkter   | 8 007         | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>78 814</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Andra värdepapper | 1 000 000        | 1 000 000        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-30               | 3,74 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 600 000</b>    | <b>1 600 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 600 000           | 1 600 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 600 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna kostnader            | 321            | 0             |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 5 179          | 0             |
| Uppl kostn el                 | 2 977          | 0             |
| Uppl kostnad Värme            | 23 694         | 0             |
| Uppl kostn räntor             | 9 973          | 2 320         |
| Uppl kostn vatten             | 11 312         | 0             |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 2 490          | 0             |
| Förutbet hyror/avgifter       | 67 826         | 67 249        |
| <b>Summa</b>                  | <b>123 772</b> | <b>69 569</b> |

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 426 000 | 12 426 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Hyreshöjning 5% resp avgiftshöjning 7% fr o m 2025-01-01 enligt styrelsens beslut. Höjningen täcker motsvarande höjning av taxebundna utgifter för 2025 (el, vatten, värme, sopor)

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Emma Troedsson  
Tjänstgörande Suppleant

---

Iris Forsberg  
Ordförande

---

Jan Andersson  
Styrelseledamot

---

Sven-Olof Holmberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 16:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 14:59

DOCUMENT ID:

Hke8TgBBR1e

ENVELOPE ID:

S1lr6lSrA1l-Hke8TgBBR1e

DOCUMENT NAME:

Brf Fogelbergsgatan 3, 769608-8058 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. IRIS FORSBERG<br>iris.noreply@yahoo.com                       |  Signed<br>Authenticated   | 10.04.2025 15:20<br>10.04.2025 15:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.102.253 |
| 2. Ernst Henry Sven-Olof Holmberg<br>svenolof.holmberg@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 15:22<br>10.04.2025 15:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.76  |
| 3. JAN ANDERSSON<br>jannisser@gmail.com                          |  Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 19:42<br>10.04.2025 19:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.205.220.34 |
| 4. EMMA TROEDSSON<br>troedsson.emma@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 07:23<br>11.04.2025 07:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.71.100.250 |
| 5. JOEL ERIXON<br>joel@gbgaudit.se                               |  Signed<br>Authenticated | 15.04.2025 16:41<br>15.04.2025 16:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.50   |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fogelbergsgatan 3  
Org.nr. 769608-8058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fogelbergsgatan 3 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fogelbergsgatan 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 16:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 14:59

DOCUMENT ID:

S1M8TgHr0yx

ENVELOPE ID:

By8agrrAyl-S1M8TgHr0yx

DOCUMENT NAME:

Brf Fogelbergsgatan 3 - Revisionsberättelse 2024 12 31.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT        | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. JOEL ERIXON   |  Signed | 15.04.2025 16:42 | eID    | Swedish BankID   |
| joel@gbgaudit.se | Authenticated                                                                            | 15.04.2025 16:42 | Low    | IP: 104.28.45.50 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed