



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gerumsberget 4

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. 16</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 1926-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 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   |
|----------------------|---------|----------|
| BAGAREGÅRDEN 52:4    | 1925    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 453 kvm och 1 lokal om 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 576 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Lina Josefine Petersson      | Ordförande      |
| Filippa Svensson             | Styrelseledamot |
| Hanna Sofia Birgitta Klinga  | Styrelseledamot |
| Sven Martin Gustav Wänerskär | Styrelseledamot |

### Revisorer

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Sten Karl Sora Evangelista Hedin | Revisor |
|----------------------------------|---------|

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK  
Målning av sten/puts-fasad bottenplan samt dörrar till trapphusen  
Energideklaration  
Ny ventilation i lokal/restaurang  
Vattenläckage i källare/gästlägenhet, skada åtgärdad  
Montering av fågelskrämmor ovanför vindsluckan på taket  
Gjutning av damm samt installation av vattenpump i källaren  
Renovering av entrenummer ovanför ytterport
- 2022** ● Omläggning av tak, renovering kupor och ett nytt fönster på vinden  
Renovering av tvättstuga  
Renovering av lokal/resturang  
Byte av värmekärl
- 2021** ● Relining stamledningar VA - Relining genomfördes under första halvåret 2021.
- 2020** ● Utbyte av värmecentral - Göteborg energi har bytt ut byggnadens värmecentral.
- 2018** ● OVK  
Filmning och spolning av stamledningar
- 2017** ● Målning av sophus
- 2016** ● Byte av tak på sopförråd  
Byte av termostatventiler  
Ny tvättmaskin  
Reinvestering undercentral  
Nya brandsläckare o brandvarnare
- 2015** ● Nytt bättre kärl för kompostsopor - Anpassat till caféts behov, för att minska kostnaderna för sophnatering och för miljön.
- 2014** ● Låsning av ytterport  
Renovering av ytterfasad, fönster mot gatan samt målning av ytterfasad  
Justering av portdörrar och justering av fönster i källare  
Energideklaration  
Ny tvättmaskin
- 2012** ● Byte av takplåt - Efter nedblåst takplåt
- 2011** ● Renovering av trapphus - Målning, ny matta  
Byte avlopp källaren - Byte avlopp från Café, rör i torkrumstak samt rör utanför pannrummet

**2011** ● Ny uteplats - Ny uteplats med plattor på framsidan

**2008** ● Omläggning av tak - Byte takbrygga, målning plåtar

**2007** ● Tvättstuga - Uppfräschning, 2 nya tvättmaskiner

**2004** ● Omputsning av fasad - Ommålning, omputsning, lagning

**1977-1978** ● Rörstambyte

#### Planerade underhåll

**2025** ● Dränering

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 484 522    | 440 210    | 386 441    | 352 923    |
| Resultat efter fin. poster                         | -81 796    | 3 199      | -924 104   | -566 924   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 265 166    | 132 583    | 392 220    | 768 579    |
| Taxeringsvärde                                     | 13 171 000 | 13 171 000 | 13 171 000 | 12 560 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 679        | 647        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,2       | 65,7       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 554      | 5 612      | 5 669      | 4 028      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 368      | 4 413      | 4 459      | 3 168      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 47         | 38         | -59        | 9          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 46         | 48         | 40         | 23         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 153        | 114        | 111        | 115        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 85         | 80         | 59         | 63         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 284        | 241        | 210        | 202        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,74       | 4,54       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,18       | 8,67       | -          | -          |

**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 belånad 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets resultat uppvisar en förlust på 81 000 kr, vilket främst kan förklaras av genomfört underhåll samt några oförutsedda kostnader, såsom OVK-åtgärder och en vattenskada. Vi fortsätter att följa vår kassaflödes- och underhållsplan och planerar inga förändringar i strategin. Lån kommer endast att upptas vid behov för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll och goda skick

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 83 505            | -                                            | -                               | 83 505            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 132 583           | -                                            | 132 583                         | 265 166           |
| Balanserat resultat      | -1 444 074        | 3 199                                        | -132 583                        | -1 573 458        |
| Årets resultat           | 3 199             | -3 199                                       | -81 796                         | -81 796           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-1 224 787</b> | <b>0</b>                                     | <b>-81 796</b>                  | <b>-1 306 584</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 440 875        |
| Årets resultat                                                     | -81 796           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -132 583          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 655 255</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 90 286            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-1 564 969</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             | 484 522         | 440 210         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 35 053          | 6 056           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>519 575</b>  | <b>446 266</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -419 686        | -269 567        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -48 671         | -44 487         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -18 852         | -18 852         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-487 209</b> | <b>-332 906</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>32 366</b>   | <b>113 360</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 754           | 5 743           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -119 916        | -115 905        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-114 162</b> | <b>-110 162</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-81 796</b>  | <b>3 199</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-81 796</b>  | <b>3 199</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             | 16  |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 966 424    | 985 276    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 966 424    | 985 276    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 966 424    | 985 276    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 0          | 1 976      |
| Övriga fordringar                            | 12  | 310 988    | 397 257    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 15 447     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 326 435    | 399 233    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 326 435    | 399 233    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 1 292 858  | 1 384 509  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 83 505     | 83 505     |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 265 166    | 132 583    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 348 671    | 216 088    |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -1 573 458 | -1 444 074 |
| Årets resultat                               |        | -81 796    | 3 199      |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -1 655 255 | -1 440 875 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | -1 306 584 | -1 224 787 |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0          | 0          |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 2 516 113  | 2 542 113  |
| Leverantörsskulder                           |        | 15 583     | 16 144     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0          | 370        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 67 746     | 50 669     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 2 599 442  | 2 609 296  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 1 292 858  | 1 384 509  |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | 32 366   | 113 360  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 18 852   | 18 852   |
|                                                                          | 51 218   | 132 212  |
| Erhållen ränta                                                           | 5 754    | 5 743    |
| Erlagd ränta                                                             | -123 444 | -112 106 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -66 472  | 25 850   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -13 241  | -1 516   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 19 674   | -6 364   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -60 039  | 17 970   |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0        | 0        |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Amortering av lån                                                        | -26 000  | -26 000  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -26 000  | -26 000  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -86 039  | -8 030   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 393 593  | 401 623  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 307 554  | 393 593  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gerumsberget 4 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 kabel-tv, 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 | 1,5 % |
|---------|-------|

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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     | 307 775        | 293 097        |
| Hysesintäkter lokaler    | 174 168        | 163 800        |
| Hyses- och avgiftsrabatt | 0              | -18 000        |
| Pantsättningsavgift      | 1 146          | 0              |
| Överlåtelseavgift        | 1 433          | 1 313          |
| <b>Summa</b>             | <b>484 522</b> | <b>440 210</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Elstöd                      | 0             | 3 774        |
| Försäkringsersättning       | 33 552        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 1 501         | 2 282        |
| <b>Summa</b>                | <b>35 053</b> | <b>6 056</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 18 837        | 0             |
| Energideklarationer                     | 5 000         | 0             |
| Gårdkostnader                           | 1 584         | 4 002         |
| Snöröjning/sandning                     | 5 296         | 5 948         |
| Förbrukningsmaterial                    | 300           | 2 349         |
| <b>Summa</b>                            | <b>31 017</b> | <b>12 299</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Källarutrymmen          | 0             | 14 209        |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 3 159         |
| Ventilation             | 14 650        | 0             |
| Vattenskada             | 31 638        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>46 288</b> | <b>17 368</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024          | 2023     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 1 821         | 0        |
| Fasader              | 76 365        | 0        |
| Fönster              | 2 775         | 0        |
| Mark/gård/utemiljö   | 9 325         | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>90 286</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 26 561         | 27 599         |
| Uppvärmning             | 87 935         | 65 394         |
| Vatten                  | 48 858         | 45 900         |
| Sophämtning/renhållning | 39 314         | 40 154         |
| <b>Summa</b>            | <b>202 668</b> | <b>179 047</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 15 399        | 23 366        |
| Kabel-TV               | 13 278        | 17 065        |
| Fastighetsskatt        | 20 750        | 20 422        |
| <b>Summa</b>           | <b>49 427</b> | <b>60 853</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning             | 369           | 0             |
| Styrelseomkostnader          | 800           | 0             |
| Föreningskostnader           | 1 990         | 2 560         |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 41 293        | 39 632        |
| Överlåtelsekostnad           | 2 006         | 1 838         |
| Pantsättningskostnad         | 1 720         | 0             |
| Administration               | 493           | 457           |
| <b>Summa</b>                 | <b>48 671</b> | <b>44 487</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 119 916        | 115 905        |
| <b>Summa</b>                 | <b>119 916</b> | <b>115 905</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 1 456 444         | 1 456 444         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 456 444</b>  | <b>1 456 444</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -471 168          | -452 316          |
| Årets avskrivning                             | -18 852           | -18 852           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-490 020</b>   | <b>-471 168</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>966 424</b>    | <b>985 276</b>    |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>200 000</i>    | <i>200 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 6 505 000         | 6 505 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 666 000         | 6 666 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>13 171 000</b> | <b>13 171 000</b> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 1 975          | 1 877          |
| Skattefordringar          | 1 459          | 1 787          |
| Transaktionskonto         | 60 380         | 43 075         |
| Borgo räntekonto          | 247 174        | 350 518        |
| <b>Summa</b>              | <b>310 988</b> | <b>397 257</b> |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Förutbet försäkr premier                                | 10 999        | 0          |
| Förutbet kabel-TV                                       | 4 448         | 0          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>15 447</b> | <b>0</b>   |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                            | 2025-02-28               | 3,64 %                  | 1 634 613           | 1 634 613           |
| Swedbank                            | 2025-02-28               | 3,51 %                  | 881 500             | 907 500             |
| Summa                               |                          |                         | 2 516 113           | 2 542 113           |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 2 516 113           | 2 542 113           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 386 113 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uppl kostn el                                        | 2 107      | 0          |
| Uppl kostnad Värme                                   | 9 386      | 0          |
| Uppl kostn räntor                                    | 8 202      | 11 730     |
| Uppl kostnad Sophämtning                             | 3 015      | 0          |
| Förutbet hyror/avgifter                              | 41 178     | 38 939     |
| Summa                                                | 63 888     | 50 669     |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 2 575 500  | 2 575 500  |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Filippa Svensson  
Styrelseledamot

---

Hanna Sofia Birgitta Klinga  
Styrelseledamot

---

Lina Josefine Petersson  
Ordförande

---

Sven Martin Gustav Wänerskär  
Styrelseledamot

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

---

Sten Karl Sora Evangelista Hedin  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.03.2025 13:51

DOCUMENT ID:

HJXoAl1ihJl

ENVELOPE ID:

ryiAeyo2Jx-HJXoAl1ihJl

DOCUMENT NAME:

Brf Gerumsberget 4, 757200-6711 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Lina Josefine Petersson<br>josefinepetersson1@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated   | 21.03.2025 13:59<br>21.03.2025 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.62.6    |
| 2. Hanna Sofia Birgitta Klinga<br>klinga.hannas@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated | 21.03.2025 17:29<br>21.03.2025 17:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.186.195 |
| 3. FILIPPA SVENSSON<br>filippa_1993@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 07:59<br>24.03.2025 07:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.69.216  |
| 4. Sven Martin Gustav Wänerskär<br>martin.wanerskar@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 18:47<br>24.03.2025 18:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.61.142  |
| 5. Sten Karl Sora Evangelista Hedin<br>kh@tv-video.se         |  Signed<br>Authenticated | 25.03.2025 13:35<br>25.03.2025 13:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.194.197 |

\* 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 för Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4, organisationsnummer 757200-6711.

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4 för verksamhetsåret 2024.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning fri från väsentliga felaktigheter.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. I denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar, samt en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### **Uttalande**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4:s 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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gerumsberget 4 för år 2024.

Jag rekommenderar att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 13:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2025 13:51

DOCUMENT ID:

rkhCeJj2kl

ENVELOPE ID:

BkxsAe1i3kg-rkhCeJj2kl

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                           | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Sten Karl Sora Evangelista Hedin |  Signed | 25.03.2025 13:33 | eID    | Swedish BankID     |
| kh@tv-video.se                      | Authenticated                                                                            | 24.03.2025 19:07 | Low    | IP: 83.253.194.197 |

\* 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