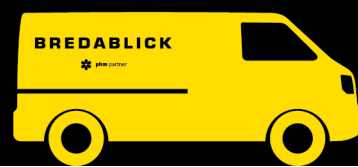


Brf Göteborgshus 65

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Göteborgshus 65

Org.nr: 716443-9916

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 65, 716443-9916, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Jerry Holmqvist	2026
Ledamot	Mikael Lundell	2026
Ledamot	Lars Magnusson	2027
Ledamot	Thomas Hansson	2027
Ledamot	Pernilla Andersson	2027
Suppleant	Johan Henningsson	2026
Suppleant	Lennart Leimo	2027
Suppleant	Lars Bengtsson	2027

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB
Intern revisor	Ann-Britt Mörk
Revisorssuppleant	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	May Kjellsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Therese Johnsson (sammankallande) och Nasseredin Tabatabai.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Järnbrott 21:1, Järnbrott 32:1 samt Järnbrott 33:1 i Göteborgs kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna är uppförda 1953 och har 208 lägenheter samt 1 lokal. Fastigheterna är belägna på Antenngatan 11-37 ojämna nummer, Antenngatan 30-36 jämna nummer samt Mottagaregatan 10 och 12.

Föreningen upplåter 208 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 22 varmgarage, 26 kallgarage, 75 parkeringsplatser, 12 MC-platser samt 76 förråd med hyresrätt. Möjlighet till elbilsladdning finns för 12 av föreningens parkeringsplatser.

Tomträtt

Föreningen tecknade under 2021 tilläggsavtal med Göteborgs kommun för förlängning av tomträttsupplåtelser. Nya 10-åriga avgäldsperioder trädde i kraft i slutet av 2022 samt början av 2023 med löptid enligt nedan för respektive fastighet.

Fastighet	Tomträttsavtal t.o.m.
Järnbrott 21:1	2032-10-13
Järnbrott 32:1	2033-02-09
Järnbrott 33:1	2032-12-15

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	98	74	20

Total tomtarea:	34 750	kvm
Total bostadsarea:	12 715	kvm
- varav bostadsrättsarea:	12 715	kvm
Total lokalaria:	1 986	kvm
- varav garagearea:	912	kvm

Fastighetsinformation

Energideklaration för respektive fastighet är utförd 2018-10-03.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa t.o.m. 2026-12-31.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Tv, bredband och telefoni	Tele2
Avfallshantering, sorterat avfall	Remondis
Tvätt av avfallskärl och miljörum	Kärلتvätt Sverige
Elavtal avseende volym	Stockholms Elbolag
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	CPG
Serviceavtal värmesystem och ventilation	Velco West
Systemövervakning värme och ventilation	Systeminstallation i Varberg

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 129 364 kr och planerat underhåll för 1 575 280 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 till resultaträkningen avser fortsatta arbeten med reliningprojekt samt byte av två tvättmaskiner.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en aktiv underhållsplan som upprättades 2020 och uppdaterades under 2025 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 5 188 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 352 kr per kvm.

För kommande år planeras dräneringsarbeten vid Antenngatan 25 A-B samt Antenngatan 27 A-B.



Sammanställning av utförda åtgärder

År

Byte av avloppsrör utanför Antenngatan 19 E-F	2025
Taköversyn och byte av skadade takpannor	2025
Byte av cirkulationspumpar i värmesystem	2025
Justering och optimering av ventilation	2025
Byte av två tvättmaskiner	2025
Rensning av hänggräddor	2025
Relining av avloppsstammar	2024-2025
Byte av torktumlare	2024
Linjemålning parkeringsplatser	2023
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2023
Elrevision	2023
Byte av ett mindre antal fönster	2023
Byte av ett expansionskärl, injustering på stamventiler samt montering av magnetfilter	2022
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2022
Byte av altan- och balkongdörrar	2021-2022
Dränering runt Antenngatan 11 och 13	2021
Byte av äldre slagportar till garage	2021
Montering av brytskydd och dörrstängare	2021
Rensning av ventilation i samtliga lägenheter	2021
Installation av 12 laddstolpar	2021
OVK-besiktning	2021
Markarbeten för ny parkeringsplats	2020
Dränering runt Antenngatan 21 och 25	2020
Fasadrenovering inkl. fasader, fönster och balkonger	2019-2020
Byte av spygatter och anslutande dagvattenledningar	2019-2020
Dränering av ca 40 % av fastigheterna	2005-2020
Installation av elektriska portlås	2019
Nya lekplatser och boulebana	2018
Renovering av soprum	2017
Byte av garageportar	2016
Byte av samtliga radiatorventiler samt installation av värmestyrningssystem	2014
Byte av centralfläktar	2014
Byte av tvättstugeutrustning	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Det gångna verksamhetsåret har präglats av ett fortsatt fokus på föreningens långsiktiga förvaltning och ekonomiska stabilitet. Styrelsen har arbetat aktivt med att säkerställa en god drift av fastigheterna samt att genomföra nödvändigt underhåll i enlighet med fastställd underhållsplan.

Under året har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder för att bevara och stärka fastigheternas skick och funktion. Dessa insatser bidrar till både trygghet och trivsel för föreningens medlemmar samt till att bibehålla fastighetens värde över tid.

Styrelsen har även haft ett tydligt fokus på planering av framtida underhållsåtgärder. Genom löpande uppföljning och framförhållning skapar vi goda förutsättningar för ett strukturerat underhållsarbete och en stabil ekonomi även på längre sikt.

Styrelsen vill rikta ett tack till föreningens medlemmar för ett gott samarbete under året och ser fram emot ett fortsatt gemensamt arbete för föreningens bästa framöver.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 17 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 275 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 275 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då avgiften höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2026-01-01.

I årsavgiften ingår kostnad för vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande även 160 kr per månad för tv, bredband och telefoni samt ett värmetillegg motsvarande 118 kr per kvadratmeter och år.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	15 006	14 959	14 526	13 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 486	- 10 986	3 584	2 683
Förändring av underhållsfond, tkr	3 613	-7 753	3 921	3 832
Resultat efter fondförändringar exklusive avskrivningar, tkr	-859	-1 965	932	124
Sparande, kr/kvm	295	356	358	329
Soliditet (%)	8	7	16	13
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 121	1 120	1 073	957
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	95	94	91
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	970	969	924	810
Driftskostnad, kr/kvm	453	445	428	367
Energikostnad, kr/kvm	182	174	159	152
Ränta, kr/kvm	150	140	114	77
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	353	300	294	320
Skuldsättning, kr/kvm	5 775	5 755	5 872	5 984
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 677	6 654	6 789	6 918
Räntekänslighet (%)	5.96	5.94	6.33	7.23
Snittränta (%)	2.60	2.44	1.94	1.28

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning om resultat

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 1 486 001 kr för 2025. Resultatet belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 1 268 194 kr samt kostnad för planerat underhåll på 1 575 280 kr. Vänds dessa kostnadsposter tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat på 4 329 475 kr från den löpande driften. Då resultatet inte täcker det långsiktiga underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan har föreningen valt att höja årsavgiften fr.o.m. 2026-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 562 049	0	5 720 869	- 10 986 233
Disposition enligt föreningsstämma			-10 986 233	10 986 233
Avsättning till underhållsfond		5 188 000	-5 188 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 575 280	1 575 280	
Årets resultat				1 486 001
Vid årets slut	11 562 049	3 612 720	- 8 878 084	1 486 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 265 364
Årets resultat före fondändring	1 486 001
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 5 188 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 575 280
Summa över/underskott	- 7 392 083

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 392 083
Totalt	- 7 392 083

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

13 010 710

12 971 366

Övriga rörelseintäkter

3

1 995 456

1 987 534

Summa rörelseintäkter

15 006 166

14 958 900

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-9 361 167

-21 974 906

Övriga kostnader

5

-508 225

-652 126

Personalkostnader

6

-191 572

-192 956

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 268 194

-1 268 195

Summa rörelsekostnader

-11 329 158

-24 088 183

RÖELSERESULTAT

3 677 008

-9 129 283

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 106

206 776

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 210 113

-2 063 726

Summa finansiella poster

-2 191 007

-1 856 950

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 486 001

-10 986 233

RESULTAT FÖRE SKATT

1 486 001

-10 986 233

ÅRETS RESULTAT

1 486 001

-10 986 233



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	90 719 554	91 971 414
Inventarier, maskiner och installationer	10	179 665	195 999
Summa materiella anläggningstillgångar		90 899 219	92 167 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 899 219	92 167 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 184	20 426
Övriga fordringar		154 414	162 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	893 475	953 547
Summa kortfristiga fordringar		1 064 073	1 136 282
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 096 039	2 137 346
Summa kassa och bank		4 096 039	2 137 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 160 112	3 273 628
SUMMA TILLGÅNGAR		96 059 331	95 441 041



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 562 049	11 562 049
Underhållsfond		3 612 720	0
Summa bundet eget kapital		15 174 769	11 562 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 878 084	5 720 869
Årets resultat		1 486 001	-10 986 233
Summa fritt eget kapital		-7 392 083	-5 265 364
SUMMA EGET KAPITAL		7 782 686	6 296 685
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	46 258 003	51 916 358
Summa långfristiga skulder		46 258 003	51 916 358
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		46 258 003	51 916 358
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	38 635 347	32 691 992
Medlemmarnas reparationsfond		144 203	144 965
Leverantörsskulder		989 935	2 307 132
Skatteskulder		32 377	36 933
Övriga skulder		2 683	20 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 214 097	2 026 703
Summa kortfristiga skulder		42 018 642	37 227 998
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		42 018 642	37 227 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 059 331	95 441 041

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		3 677 008	-9 129 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 268 194	1 268 195
Summa		4 945 202	-7 861 088
Erhållen ränta		19 106	206 776
Erlagd ränta		-2 210 113	-2 063 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 754 195	-9 718 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		72 209	-301 847
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 152 711	1 672 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 673 693	-8 347 715
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		86 179 600	14 000 000
Amortering av låneskulder		-85 894 600	-15 715 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		285 000	-1 715 000
Årets kassaflöde		1 958 693	-10 062 715
Likvida medel vid årets början		2 137 346	12 200 061
Likvida medel vid årets slut		4 096 039	2 137 346



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Dränering	39
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 329 341	12 317 329
Hyror lokaler *	6 400	0
Hyror p-platser/garage	550 418	529 434
Hyror förråd	124 551	124 603
Totalt årsavgifter och hyror	13 010 710	12 971 366

* Lokal uthyrd fr.o.m. 2025-09-25. Användes innan dess av entreprenör i samband med relining.



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Uppvärmning
Tv, bredband och telefoni
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

16 779	15 697
1 522 116	1 522 021
399 360	399 360
17 418	19 702
39 783	30 754

1 995 456 1 987 534

Not 4. Fastighetskostnader

2025

2024

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Fastighetsjour
Tv, bredband och telefoni
Abonnemang porttelefon
Försäkringar
Tomträttsavgälder
Förbrukningsmaterial
Förbrukningsinventarier
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

274 600	272 361
1 533 369	1 596 737
862 714	685 434
425 819	368 795
1 007 030	1 030 357
74 889	56 062
36 442	18 839
701	0
100 750	165 433
4 976	0
429 224	422 724
44 331	50 944
181 308	185 425
1 267 168	1 267 168
9 800	16 424
6 500	6 205
396 902	392 090

6 656 524 6 534 997

Reparationer

Huskropp
Armaturer
P-platser/garage

23 970	6 391
5 151	33 155
0	25 892

Markytor
Tvättutrustning
Dörrar/portar/lås
VA & sanitet *

6 940	17 691
116 099	66 559
89 375	54 339
575 326	52 042

Värme
Ventilation
El
Tele/TV/porttelefon

21 624	11 667
15 740	8 250
14 624	7 602
5 530	3 774

Vattenskador
Skadedjur

98 912	199 633
22 055	2 373

Övrigt

38 851	0
--------	---

Övrigt, gemensamma utrymmen **

95 169	2 107
--------	-------

1 129 364 491 475

Planerat underhåll

Tvättutrustning
VA & sanitet

111 065	39 581
1 464 215	14 908 853

1 575 280 14 948 434

Totalt fastighetskostnader

9 361 167 21 974 906

* Kostnad 2025 inkluderar 430 722 kr avseende byte av avloppsrör utanför entréer på Antenngatan 19 E-F.

** Kostnad 2025 avser sprickinjektering i källare.



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 430	10 430
Förvaltningskostnader	357 023	318 720
Revision	26 400	27 925
Tele och post	21 410	11 869
Jurist- och advokatkostnader	8 794	11 218
Förbrukningsinventarier	0	15 138
Kontorsmateriel och trycksaker	9 284	4 800
Bankkostnader	3 483	6 408
Hyra av anläggningstillgångar *	0	219 769
IT-tjänster	22 617	14 645
Övriga externa tjänster **	37 913	4 375
Övriga externa kostnader	10 872	6 830
Totalt övriga kostnader	508 225	652 126

* Kostnad 2024 avser leasingavtal för låssystem t.o.m. 2024-06-30 inklusive lösenbelopp på 104 201 kr.

** Kostnad 2025 inkluderar 31 663 kr avseende uppdatering av underhållsplan.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	142 298	139 508
Föreningsvald revisor	6 080	5 961
Valberedning	4 008	3 929
Sociala kostnader	39 186	43 558
Totalt personalkostnader	191 572	192 956

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 188 039	1 188 039
Markanläggningar	63 821	63 822
Inventarier, maskiner och installationer	16 334	16 334
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 268 194	1 268 195



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	115 240 419	115 240 419
Markanläggningar	1 276 425	1 276 425
Utgående anskaffningsvärden	116 516 844	116 516 844
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 23 332 826	- 22 144 787
Markanläggningar	- 1 212 604	- 1 148 782
Årets avskrivning på byggnader	- 1 188 039	- 1 188 039
Årets avskrivning på markanläggningar	- 63 821	- 63 822
Utgående avskrivningar	-25 797 290	-24 545 430
Utgående redovisat värde	90 719 554	91 971 414
<i>Varav</i>		
Byggnader	90 719 554	91 907 593
Markanläggningar	0	63 821
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	155 130 000	170 604 000
Taxeringsvärde mark	80 701 000	112 701 000
	235 831 000	283 305 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	232 000 000	278 000 000
Lokaler	3 831 000	5 305 000
	235 831 000	283 305 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	99 948 000	99 948 000
Summa:	99 948 000	99 948 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	801 065	801 065
Utgående anskaffningsvärden	801 065	801 065
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 605 066	- 588 732
Årets avskrivningar	- 16 334	- 16 334
Utgående avskrivningar	- 621 400	- 605 066
Utgående redovisat värde	179 665	195 999
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	9 317	0
Upplupna ränteintäkter	886	0
Förutbetald försäkring	189 017	181 308
Förutbetalda tomträttsavgifter	316 792	316 792
Övriga förutbetalda kostnader	377 463	455 447
Summa	893 475	953 547



Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 096 039	1 410 907
SBAB-konto	0	726 439
Summa	4 096 039	2 137 346

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	38 635 347	32 691 992
Förfaller 2-5 år från balansdagen	46 258 003	51 916 358
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	84 893 350	84 608 350

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	3,85 %	0	6 186 117
Stadshypotek	2025-03-30	3,89 %	0	8 959 387
Stadshypotek	2025-03-30	0,67 %	0	16 773 453
Stadshypotek	2025-03-31	3,69 %	0	7 813 269
Stadshypotek	2025-03-31	1,86 %	0	8 195 519
Stadshypotek	2025-03-31	3,60 %	0	14 000 000
SBAB	2025-04-16	3,07 %	0	22 680 605
Stadshypotek *	2026-01-30	0,67 %	16 773 453	0
Stadshypotek	2026-03-30	3,69 %	7 004 394	0
Stadshypotek	2026-03-30	3,60 %	14 000 000	0
Stadshypotek	2027-03-30	1,86 %	8 098 269	0
Stadshypotek	2027-04-30	3,85 %	5 542 992	0
Stadshypotek	2028-03-30	2,88 %	10 793 637	0
Stadshypotek	2028-04-30	2,63 %	22 680 605	0
Summa skulder till kreditinstitut			84 893 350	84 608 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-38 635 347	-32 691 992
			46 258 003	51 916 358

* Lånet har på villkorsändringsdag 2026-01-30 initialt lagts om med rörlig ränta för att sedan bindas tillsammans med lånedelar med villkorsändringsdag 2026-03-30.

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	198 653	196 339
Upplupna räntekostnader	135 931	38 577
Förutbetalda intäkter	1 289 532	1 215 139
Upplupna revisionsarvoden	26 600	26 200
Upplupna kostnader	563 381	550 448
Summa	2 214 097	2 026 703



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Jerry Holmqvist
Ordförande

Mikael Lundell
Ledamot

Lars Magnusson
Ledamot

Thomas Hansson
Ledamot

Pernilla Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Extern revisor

Ann-Britt Mörk
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



Årsredovisning 250101-251231.pdf
(147556 byte)
SHA-512: 5ae70d8a11ae0707caa915750ed4861eb35bf
6d741d15cac25a2a0c5315eeaa166825a88c59540adb33
139fc300624a7903aa98e017c7dc86cc270fdd5f7f206

Underskrifter

2026-03-30 13:09:21 (CET)



Bo Jerry Holmqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 13:13:45 (CET)



Johan Lars Mikael Lundell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 13:16:03 (CET)



Lars Ingmar Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 13:13:48 (CET)



Pernilla Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 12:54:39 (CET)



Sten Thomas Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 14:32:15 (CET)



Ann-Britt Mörk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 19:17:31 (CET)



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

57f1188eb9f9d988902b8a0c8f66c4ccf63d9d08e51f10e637155d63943dfb2e0135a4a7fc9f78ef4020d5f017e5d4171fc11f950c209469ccf0f1db59ca994c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65, org.nr. 716443-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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 avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emillson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ann-Britt Mörk
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



**Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Göteborgshus 65.pdf**

(150075 byte)
SHA-512: 5bf85330ecb84f43d51fbcef7a07557e0f568
23794ed0c2d09436f92eca35a35535e27e0596766491de
e463e16f376cab0ddfea2eb430ab951426fb0d7d2ac0f

Underskrifter

2026-03-30 14:11:52 (CET)



Ann-Britt Mörk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 19:18:10 (CET)



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse (ÅR 2025)

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
db50486de89b996dfc84ede8b645955bc769017a79dd4ec30e6fb4a0748be4167effb5c7df33ba736c5726b7a8c6afa53390305b15f16aed83b0a6b2beba83



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

