

# Årsredovisning

## Brf Göteborgshus 13

2024-07-01 – 2025-06-30



# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 5 |
| Resultatdisposition    | 6 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 7  |
| Balansräkning – Tillgångar               | 8  |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 9  |
| Kassaflödesanalys                        | 10 |
| Noter                                    | 11 |
| Underskrifter                            | 17 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Göteborgshus 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-18.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler för externa kunder. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredrikسدalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-07 med en årlig avgäld på 1 363 176 kr.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12       | 123      | 48       | 9        | 192   |

#### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-plats | Mc-plats | Förråd |
|---------|--------|---------|----------|--------|
| 5       | 19     | 37      | 12       | 33     |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total bostadsarea | 11 150 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 698 m <sup>2</sup>    |

|                                                  |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Årets taxeringsvärde</b>                      | <b>278 165 000 kr</b> |
| varav byggnad                                    | 116 196 000 kr        |
| varav mark                                       | 161 969 000 kr        |
| Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt. |                       |

#### **Föreningens väsentliga lokalavtal**

| <b>Verksamhet</b>     | <b>Yta m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------|--------------------------|
| Ljunghems El, kontor  | 113                      |
| Thai Massage Lanna    | 51                       |
| Städ o servicegruppen | 54                       |
| Frisör                | 43                       |

#### **Genomförda större projekt och underhåll**

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland större projekt och underhållsarbeten som genomförts under räkenskapsåret kan nämnas (kostnad inklusive moms):

- Installation nytt porttelefonisystem (ca 749.000 kr)
- Omläggning asfalt och justering kantsten (ca 256.000 kr)
- Målning burspråk och miljöhus (ca 394.000 kr)
- Byte två torktumlare (ca 94.000 kr)

#### **Kommande arbeten**

Enligt underhållsplanen ska bland annat följande större arbeten göras de närmaste fem åren.

- Utbyte av källarfönster (ca 1.600.000 kr)
- Målning sockel (ca 294.000 kr)
- Målning källare (ca 400.000 kr)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) (ca 396.000 kr)
- Översyn och åtgärder delar av avloppsstammar i bottenplatta (*utredning pågår*)
- Nyplantering av träd i allén (*utredning påbörjas 2026*)

\* Notera att föreningen inte måste följa planen. Den utgör rekommendationer.

## Styrelse

Efter senaste årsstämman (december 2024) och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

| <b>Ledamöter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------|--------------------------------------|
| Åke Johansson    | 2026                                 |
| Louise Poulsen   | 2025                                 |
| Thomas Borg      | 2025                                 |
| Linda Önsten     | 2026                                 |
| Alina Nilander   | 2025                                 |
| David Perhed     | 2025                                 |
| Jonathan Ullmark | 2025 (avgick maj 2025)               |

| <b>Suppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------|--------------------------------------|
| Erik Malmström     | 2025                                 |
| Henrik Winge       | 2025                                 |
| Daniel Johansson   | 2025                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                   | <b>Utsedd av</b> |
|----------------------------|----------------------------------|------------------|
| Johan Rosén                | Extern revisor                   | Stämman          |
| Peter Janhäll              | Förtroendevald revisor           | Stämman          |
| Anna Creutzer              | Förtroendevald revisorssuppleant | Stämman          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 274 personer. Under året har 15 nya medlemmar inträtt i föreningen medan 23 medlemmar har utträtt. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång uppgick därmed till 266 personer.

Under verksamhetsåret har, baserat på kontraktsdatum, 17 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum (föregående år 19).

### Ordföranden har ordet

Året har varit händelserikt med flera genomförda projekt, både nödvändigt underhåll som ofta är osynligt men även flera standardhöjande åtgärder som höjer värdet på föreningens fastigheter.

Jag vill speciellt lyfta fram det nya porttelefonisystemet som nu har varit i drift en tid. Detta system ger flera fördelar, både inom administration, säkerhet och användarvänlighet för föreningens medlemmar:

- Fastighetsskötaren har nu möjlighet att administrera hela systemet från en central punkt
- Portkoder är borttagna och tillträde sker med taggar (exempel posten)
- Det går enkelt att ringa en boende från entrén med en modern terminal
- Medlemmar kan öppna porten med iLOQ-nyckeln som tagg

Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnadsbesparingar och konkurrensutsätter avtal och entreprenörer föreningen anlitar. En stor förändring under året var byte av entreprenör för fastighetsskötsel. Efter en noggrann analys av föreningens behov gjordes en upphandling och vi valde tillslut GUAB som har varit igång sedan maj 2025.

Föreningen har även en stor och värdefull park som behöver förvaltas och skötas kontinuerligt. Då föreningen initialt anlidade GUAB för fastighetsskötsel och gräsklippning gjordes ytterligare en detaljerad upphandling gällande parkskötsel, där vi tillslut valde GUAB som entreprenör även för detta område. Så GUAB ansvarar nu för fastighetsskötsel, gräsklippning samt underhållet av parken.

Alla dessa projekt och förbättringar har kunnat genomföras genom ett synnerligen gott engagemang från styrelsens ledamöter och suppleanter även i år. Det är också mycket glädjande att många medlemmar är engagerade i föreningen, men styrelsen hoppas på ännu större engagemang kommande år. Kontakta oss gärna med idéer om vad som kan göras i föreningen, bilda en arbetsgrupp eller diskussionsforum för olika frågor. Alla har möjlighet att vara med och påverka/driva frågor i samarbete med styrelsen, exempel kan vara arbete med parken, lekplatsen, bokningsgruppen, våra interna lokaler, träsöjdsgruppen etc...

När det gäller information så uppdaterar styrelsen föreningens hemsida kontinuerligt, prenumerera gärna på **“Senaste nytt”** för att få e-post när nyheter läggs ut. Medlemmar har skapat en **Facebookgrupp** som glädjande nog används ganska flitigt för diskussioner, gå gärna med där (länk finns på hemsidan) och i trapphusen.

Tack för förtroendet.

Åke Johansson  
Ordförande

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                 | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                              | 11 559         | 11 111         | 10 499         | 10 466         |
| Resultat efter finansiella poster            | -1 045         | -4 154         | -418           | 1 189          |
| Avsättning till underhållsfond               |                |                |                |                |
| kr/m <sup>2</sup> totalyta                   | 219            | 237            | 237            | 112            |
| Balansomslutning                             | 44 920         | 45 682         | 47 371         | 48 186         |
| Soliditet (%)                                | 4,4            | 6,6            | 15,0           | 15,7           |
| Årsavgifter/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr) * | 991            | 961            | 919            | 920            |
| Lån/m <sup>2</sup> totalyta (kr)             | 3 444          | 3 420          | 3 215          | 3 243          |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr)           | 3 659          | 3 634          | 3 416          | 3 446          |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr)     | 61             | 65             | 23             | 17             |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr) | 48             | 43             | 37             | 0              |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr)  | 151            | 155            | 137            | 144            |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)   | 260            | 262            | 197            | 0              |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta (kr)  | 112            | 110            | 73             | 44             |
| Räntekänslighet (%)                          | 4              | 4              | 4              | 4              |
| Sparande/m <sup>2</sup> totalyta (kr)        | 229            | 194            | 221            | 272            |
| Årsavg. andel i % av rörelseintäkter         | 92             | 91             | 93             | 93             |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut, 11 150m<sup>2</sup> bostäder och 698m<sup>2</sup> lokaler vilket ger en totalyta på 11 848m<sup>2</sup>.

\* Årsavgifter/kvm är beräknad utifrån avgiften inklusive bränsletillägg, kollektivt bredband samt kostnaden för el enligt individuell mätning och debitering (IMD)

Nyckeltal som är 0 är nya nyckeltal och jämförelsesiffror har därför ej räknats fram.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för året en förlust på 1 044tkr. Förlusten beror huvudsakligen på avskrivningar som inte påverkar likviditeten och ökade räntekostnader. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras via kostnadsbesparingar och avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på föreningens långsiktiga sparande.

### Förändringar i eget kapital

|                                                | Medlems<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Reservfond    | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 278 750             | 7 666 593                   | 92 096        | -846 305               | -4 153 804        | <b>3 037 330</b>  |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll    |                     | 2 591 000                   |               | -2 591 000             |                   | <b>0</b>          |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll |                     | -4 559 974                  |               | 4 559 974              |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat:     |                     |                             |               | -4 153 804             | 4 153 804         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                 |                     |                             |               |                        | -1 044 863        | <b>-1 044 863</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>278 750</b>      | <b>5 697 619</b>            | <b>92 096</b> | <b>-3 031 135</b>      | <b>-1 044 863</b> | <b>1 992 467</b>  |

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 031 136        |
| Årets resultat      | -1 044 862        |
|                     | <b>-4 075 998</b> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Behandlas så att                            |                   |
| Avsättning till fond för yttre underhåll    | 2 591 000         |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -1 759 898        |
| I ny räkning överföres                      | <b>-4 907 100</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 11 559 275                        | 11 111 137                        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 510 522                           | 631 065                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>12 069 797</b>                 | <b>11 742 202</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -9 019 393                        | -11 870 918                       |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -496 799                          | -624 610                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -341 042                          | -325 977                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 993 161                        | -1 890 708                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-11 850 395</b>                | <b>-14 712 213</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>219 402</b>                    | <b>-2 970 011</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 76 035                            | 132 555                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -1 340 299                        | -1 316 348                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 264 264</b>                 | <b>-1 183 793</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 044 862</b>                 | <b>-4 153 804</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 044 862</b>                 | <b>-4 153 804</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 044 862</b>                 | <b>-4 153 804</b>                 |

| Balansräkning                                | Not | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 39 518 063 | 40 359 608 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 111 407    | 71 096     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 39 629 470 | 40 430 704 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |     | 200        | 200        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 200        | 200        |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 39 629 670 | 40 430 904 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 2 943      | 408        |
| Övriga fordringar                            |     | 186 283    | 148 857    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 492 518    | 811 436    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 681 744    | 960 701    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 4 608 659  | 4 290 160  |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 608 659  | 4 290 160  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 5 290 403  | 5 250 861  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 44 920 073 | 45 681 765 |

| Balansräkning                                | Not    | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 278 750    | 278 750    |
| Reservfond                                   |        | 92 096     | 92 096     |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 697 619  | 7 666 593  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 6 068 465  | 8 037 439  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -3 031 136 | -846 306   |
| Årets resultat                               |        | -1 044 862 | -4 153 804 |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -4 075 998 | -5 000 110 |
| Summa eget kapital                           |        | 1 992 467  | 3 037 329  |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 12 | 14 693 923 | 18 683 612 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 14 693 923 | 18 683 612 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 12 | 26 108 224 | 21 836 610 |
| Leverantörsskulder                           |        | 510 187    | 571 300    |
| Skatteskulder                                |        | 24 672     | 44 026     |
| Övriga skulder                               |        | 140 082    | 138 830    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11     | 1 450 518  | 1 370 058  |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 28 233 683 | 23 960 824 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 44 920 073 | 45 681 765 |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                   |     | 219 402                   | -2 970 011                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 993 161                 | 1 890 708                 |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 76 035                    | 132 555                   |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -1 340 299                | -1 316 348                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>948 299</b>            | <b>-2 263 096</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -2 535                    | 6 736                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 281 491                   | -307 317                  |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -61 113                   | -197 438                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 62 359                    | 227 365                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 228 501</b>          | <b>-2 533 750</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i maskiner och inventarier                                          |     | -72 464                   | 0                         |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | -1 119 463                | -601 179                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 191 927</b>         | <b>-601 179</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Förändring lån                                                                    |     | 281 925                   | 2 434 317                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>281 925</b>            | <b>2 434 317</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>318 499</b>            | <b>-700 612</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 4 290 160                 | 4 990 772                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>4 608 659</b>          | <b>4 290 160</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 95       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 5-50     |
| Inventarier           | Linjär              | 5-33     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                          | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                                     | 8 774 844                         | 8 670 345                         |
| Försäljning av el                                        | 461 857                           | 162 201                           |
| Hyror lokaler                                            | 431 362                           | 366 891                           |
| Hyror garage och parkeringsplatser                       | 430 732                           | 439 078                           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                      | -33 539                           | -22 370                           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage och parkeringsplatser | -1 382                            | -408                              |
| Bränsletillägg, bostäder                                 | 1 465 545                         | 1 465 545                         |
| Bränsletillägg lokal                                     | 29 856                            | 29 856                            |
|                                                          | <b>11 559 275</b>                 | <b>11 111 138</b>                 |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                           | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Bredband                                  | 165 120                           | 241 920                           |
| Balkongtillägg                            | 180 336                           | 180 336                           |
| Pantsättningsavgifter/överlåtelseavgifter | 44 973                            | 46 216                            |
| Fakturerade kostnader                     | 2 299                             | 0                                 |
| Övriga rörelseintäkter                    | 3 188                             | 6 828                             |
| Avgift andrahandsupplåtelse               | 16 205                            | 11 746                            |
| Hyra gästlägenhet                         | 98 400                            | 85 200                            |
| Erhållna statliga bidrag                  | 0                                 | 58 819                            |
|                                           | <b>510 521</b>                    | <b>631 065</b>                    |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Underhåll                            | 1 759 898                         | 4 559 974                         |
| Reparationer                         | 404 018                           | 358 170                           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 364 308                           | 344 610                           |
| Justering skatt föregående år        | -7 053                            | 0                                 |
| Tomträttsavgäld                      | 1 363 176                         | 1 363 176                         |
| Arrendeavgifter                      | 13 351                            | 6 623                             |
| Fastighetsförsäkringar               | 149 337                           | 160 666                           |
| Försäkringsskador                    | 2 900                             | 0                                 |
| Bredband                             | 177 895                           | 242 214                           |
| Avläsning IMD                        | 18 450                            | 19 117                            |
| Brand och skalskydd                  | 8 394                             | 5 203                             |
| Serviceavtal                         | 36 351                            | 28 990                            |
| Bevakningskostnader                  | 17 563                            | 23 731                            |
| Snöröjning/sandning                  | 104 523                           | 109 695                           |
| Förbrukningsinventarier              | 17 947                            | 13 998                            |
| Vatten                               | 566 721                           | 509 985                           |
| Fastighetsel                         | 720 287                           | 719 688                           |
| Uppvärmning                          | 1 790 210                         | 1 831 526                         |
| Sophantering och återvinning         | 271 717                           | 327 352                           |
| Fastighetsskötsel                    | 886 310                           | 929 161                           |
| Trädgårdsskötsel                     | 97 259                            | 51 500                            |
| Städning enligt avtal                | 255 830                           | 236 102                           |
| Besiktningar                         | 0                                 | 29 438                            |
|                                      | <b>9 019 392</b>                  | <b>11 870 919</b>                 |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                               | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning                  | 118 122                           | 115 295                           |
| Styrssystem värme och energi (Dunderon)       | 66 000                            | 90 414                            |
| Arvode revisor                                | 26 250                            | 25 000                            |
| Arvode uppdrag/utredningar                    | 95 939                            | 164 557                           |
| Övrigt förvaltningsarvode                     | 18 610                            | 15 458                            |
| Projektarvode                                 | 0                                 | 26 454                            |
| Inkassokostnader                              | 1 579                             | 932                               |
| Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter | 66 764                            | 58 225                            |
| Kontorsmaterial                               | 2 278                             | 6 924                             |
| Telefon och porto                             | 8 095                             | 5 609                             |
| Konsultarvoden                                | 49 869                            | 24 175                            |
| Juridiskt arvode                              | 2 132                             | 0                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter                | 0                                 | 7 237                             |
| Bankkostnader                                 | 10 409                            | 8 652                             |
| Övriga externa kostnader                      | 10 723                            | 40 510                            |
| Föreningskostnader                            | 20 028                            | 35 168                            |
|                                               | <b>496 798</b>                    | <b>624 610</b>                    |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Styrelsearvode                                        | 252 508                           | 224 233                           |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 8 993                             | 26 043                            |
| Sociala kostnader                                     | 79 541                            | 75 701                            |
|                                                       | <b>341 042</b>                    | <b>325 977</b>                    |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2025-06-30</b>  | <b>2024-06-30</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 78 574 092         | 77 972 913         |
| Standardförbättringar                           | 1 119 461          | 601 179            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 693 553</b>  | <b>78 574 092</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -38 214 482        | -36 347 473        |
| Årets avskrivningar                             | -1 961 008         | -1 867 009         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-40 175 490</b> | <b>-38 214 482</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>39 518 063</b>  | <b>40 359 610</b>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 301 314         | 1 301 314         |
| Inköp                                           | 72 464            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 373 778</b>  | <b>1 301 314</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 230 218        | -1 206 519        |
| Årets avskrivningar                             | -32 153           | -23 699           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 262 371</b> | <b>-1 230 218</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>111 407</b>    | <b>71 096</b>     |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 71 057         | 78 280         |
| Förutbetald bredbandsanslutning | 37 440         | 80 659         |
| Förutbetald tomträttsavgäld     | 340 794        | 340 794        |
| Upplupna ränteintäkter          | 16 851         | 63 316         |
| Förutbetald fastighetsskötsel   | 0              | 74 540         |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 26 376         | 173 846        |
|                                 | <b>492 518</b> | <b>811 435</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-06-30 | Lånebelopp<br>2024-06-30 |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                           | 3,520          | 2026-12-28                | 2 595 000                | 2 932 500                |
| SEB                                           | 3,470          | 2025-12-28                | 10 147 457               | 10 147 457               |
| SEB                                           | 2,53           | 2026-03-28                | 5 998 267                | 6 032 742                |
| Stadshypotek                                  | 2,681          | 2025-07-01                | 9 962 500                | 9 000 000                |
| Stadshypotek                                  | 2,050          | 2027-03-01                | 6 150 000                | 6 150 000                |
| Stadshypotek                                  | 4,267          | 2027-07-30                | 5 948 923                | 6 257 523                |
|                                               |                |                           | <b>40 802 147</b>        | <b>40 520 222</b>        |
| Planerad amortering kommande<br>räkenskapsår. |                |                           | 718 075                  | 546 345                  |

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 37,2 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från bokföringsnämnden.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                            | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                    | 198 406           | 173 740           |
| Upplupna elkostnader                       | 130 153           | 57 705            |
| Upplupna vattenavgifter                    | 0                 | 46 677            |
| Upplupna värmekostnader                    | 50 556            | 72 153            |
| Upplupna kostnader för renhållning         | 0                 | 11 352            |
| Upplupna revisionsarvoden                  | 30 000            | 30 000            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 041 403         | 978 430           |
|                                            | <b>1 450 518</b>  | <b>1 370 057</b>  |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 62 577 000        | 62 577 000        |
|                      | <b>62 577 000</b> | <b>62 577 000</b> |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åke Johansson  
Ordförande

Thomas Borg

Henrik Winge  
Tjänstgörande suppleant

Alina Nilander

Louise Poulsen

David Perhed

Linda Önsten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Rosén  
Extern revisor

Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HENRIK WINGE (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: d064633b529b3c[...]50fd231d60779

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-10-23 13:02:40 UTC



## Åke Johansson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 8c5f23f76b3121[...]7995d9bf4ed94

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-10-23 13:04:13 UTC



## Louise Poulsen (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 5786fcae4f1be1[...]b404bbfb02a05

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-10-23 15:39:36 UTC



## Linda Charlotta Önsten (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Göteborgshus 13

Serienummer: bd287d25085107[...]cd968dfb88dec

IP: 192.71.xxx.xxx

2025-10-23 17:21:28 UTC



## ALINA NILANDER (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: ebccc53916ff40[...]145c3188c0671

IP: 193.45.xxx.xxx

2025-10-24 06:00:52 UTC



## THOMAS BORG (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 247e5cc1a276af[...]9530f7ec2499d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-25 10:36:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## DAVID LARS ALBIN PERHED (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Göteborgshus 13

Serienummer: 45468d77b17aa1[...]a644978716559

IP: 80.68.xxx.xxx

2025-10-25 13:58:31 UTC



## Johan Rosén

### Extern Revisor

På uppdrag av: Revisor

Serienummer: 88bd6e5a728ec3[...]27e59da58ca8e

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-10-27 07:38:21 UTC



## Sven Peter Janhäll (SSN-validerad)

### Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: dd856197b7abe3[...]3f34c473f46fd

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-10-28 22:24:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg, org.nr. 757201-7262

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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 avsnittet revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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.

- ## 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 13 i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns 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.

Digitalt signerad av

Peter Janhäll  
Internrevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Johan Rosén

### Extern Revisor

På uppdrag av: Revisor

Serienummer: 88bd6e5a728ec3[...]27e59da58ca8e

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-10-28 07:34:51 UTC



## Sven Peter Janhäll

### Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: dd856197b7abe3[...]3f34c473f46fd

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-10-28 22:19:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.