



# ÅRSREDOVISNING

## 2023/2024

Brf Göteborgshus nr 7





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 7 med säte i Göteborg org.nr. 757201-7593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kviberg 12:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-10	1946
Kviberg 13:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-10	1946
Kviberg 14:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-10	1946

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	104
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 908
92	p-platser	1 104
11	förråd	187
<b>Totalt 299 objekt</b>		<b>9 303</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 157 st 1 rok, 35 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Simon Sätterberg	Ordförande
Trine Paulsen	Ledamot
Anita Jonsson	Ledamot
Jonny Åberg	Ledamot
Jonas Leissner	Ledamot
Whilma Kindberg	Ledamot
Adam Höglund	Ledamot
Erik Pettersson	Suppleant
Michelle Torén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Jonny Åberg, Simon Sätterberg och Trine Paulsen. Samt suppleanterna Erik Pettersson och Michelle Torén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Trine Paulsen, Anita Jonsson, Simon Sätterberg och Adam Höglund.

Revisorer har varit: Erik Sönegård vald av föreningen, samt Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Nisser (sammankallande), Filippa Fällberg samt Carl Bertil Jak Hane, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-04. På stämman deltog 42 medlemmar varav 36 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +34% i själva verket 12%, att justeringen är 34% beror på att fjärrvärmekostnaderna låg separat och ingår numera i årsavgiften.

En förändring av årsavgiften med +14% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-25.

Relining av bottenplatta i samtliga sex huskroppar påbörjades hösten 2023 och slutfördes under hösten 2024. Styrelsen arbetar förberedande med arbetet inför markarprojektet, som innefattar: dränering, rabatter, grönområden, bouleplan, parkeringsplatser.

Årlig brandkontroll av samtliga allmänna ytor har genomförts.

Hjärtstartare installerades i december 2023 för att öka tryggheten i föreningen och närområdet.

Nytt kösystem har införts för hyra av parkeringsplats.

Föreningen har påbörjat förhandling med Göteborgs stad gällande ny tomträttsavgäld. Utlåtande har gjorts av både föreningens ombud och kommunens ombud, överenskommelse har skett att lägga vårt mål vilandes till dess att det s k Smyrna-målet har fått en avkunnande dom.

Samtliga källardörrar har säkrats upp med brytskydd och perforerad plåt. Samtidigt installerades inbrottskydd på undercentraler och MC-förråd.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2024	Relining av bottenplatta. Samt OVK-besiktning
2023	Brandsäkring av gästlägenheter. Samt installation av hjärtstartare
2022	Passagesystem/Bokningssystem.
2022	Balkongbyte.
2021	Fiberinstallation.
2020	Radonmätning.
2018	OVK-besiktning.
2018	Renovering av gästlägenheter.
2017	Renovering av lokaler pga översvämning.
2017	Föreningen gick ur Riksbyggen och tar in HSB som förvaltare.
2012	Renovering av bastu samt installation av relaxavdelning. Samma år utfördes OVK-besiktning
2000	Renovering av balkonger.
1997	Omläggning av tak samt målning av trapphus.
1994	Stambyte V/A i kök och badrum, samt elstigare. Under samma period byttes fönster ut.
1980-talet	Omklädnad av fasader.

Samtliga projekt fortlöper och kommer att samköras i den mån det går för att effektivisera arbetet och kostnaderna.

Under våren 2025 kommer arbete att påbörjas med markarbetet och dräneringen.

Hösten 2024 kommer även armatur att bytas i samtliga trappuppgångar, samt konkurrensutsättning och upphandling av teknisk förvaltning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 26 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 262.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	236	219	270	290	268
Skuldsättning, kr/kvm	1 621	1 625	1 649	1 657	1 665
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 680	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	268	240	233	217	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	782	767	748	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	998	935	911	891
Nettoomsättning, tkr	8 713	7 718	7 594	7 404	7 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 048	335	-5 773	-95	1 192
Soliditet, %	28	25	23	40	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	162 400	0	0	162 400
Underhållsfond, kr	4 287 828	0	1 065 207	5 353 035
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 450 228</b>	<b>0</b>	<b>1 065 207</b>	<b>5 515 435</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	699 959	335 480	-1 065 207	-29 767
Årets resultat, kr	335 480	-335 480	1 048 467	1 048 467
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 035 439</b>	<b>0</b>	<b>-16 740</b>	<b>1 018 700</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 485 667</b>	<b>0</b>	<b>1 048 467</b>	<b>6 534 135</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 384 793 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 035 440
Årets resultat, kr	1 048 467
Reservation till underhållsfond, kr	-3 742 125
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 676 918
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 018 700</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 018 700</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

2023-07-01  
2024-06-30 2022-07-01  
2023-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	8 713 493	7 717 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 774	72 952
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 740 267</b>	<b>7 790 574</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-6 238 421	-5 952 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 522	-584 260
Personalkostnader	Not 6	-404 611	-226 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-498 979	-506 393
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 530 533</b>	<b>-7 269 718</b>

**Rörelseresultat****1 209 734** **520 855****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	221 902	47 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-383 169	-232 972
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-161 267</b>	<b>-185 375</b>

**Resultat efter finansiella poster****1 048 467** **335 480****Resultat före skatt****1 048 467** **335 480****Årets resultat****1 048 467** **335 480**



## BALANSRÄKNING

2024-06-30 2023-06-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	10 524 565	11 020 507
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	23 671	26 708
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	7 395 373	81 452
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>17 943 609</b>	<b>11 128 666</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	6 223	6 223
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>6 223</b>	<b>6 223</b>

**Summa Anläggningstillgångar****17 949 832 11 134 889**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		19 887	2 788
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 235 087	2 818 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	491 973	541 960
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 746 947</b>	<b>3 362 949</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		2 139	32 443
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 139</b>	<b>32 443</b>

**Summa Omsättningstillgångar****5 749 086 10 395 392****Summa Tillgångar****23 698 918 21 530 281**

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 400	162 400
Fond för yttre underhåll	5 353 035	4 287 828
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 515 435</b>	<b>4 450 228</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-29 767	699 959
Årets resultat	1 048 467	335 480
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 018 700</b>	<b>1 035 440</b>

### Summa Eget kapital

**6 534 134**      **5 485 667**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 222 663	13 287 203
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 222 663</b>	<b>13 287 203</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		64 540	64 540
Leverantörsskulder		1 715 641	613 855
Skatteskulder		28 248	20 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 149 038	1 124 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	984 653	933 845
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 942 120</b>	<b>2 757 411</b>

### Summa Skulder

**17 164 783**      **16 044 614**

### Summa Eget kapital och skulder

**23 698 918**      **21 530 281**

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01  
2024-06-302022-07-01  
2023-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 209 734 520 855

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 498 979 506 393

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **498 979 506 393**

Erhållen ränta 204 224 47 511

Erlagd ränta -407 083 -200 941

Övriga poster 0 85

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****1 505 854 873 904***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 39 211 50 952

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 208 623 -787 146

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **1 247 834 -736 194****Kassaflöde från den löpande verksamheten****2 753 688 137 710****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 313 922 -3 244 248

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 -85

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-7 313 922 -3 244 334****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -64 540 -64 540

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-64 540 -64 540****Årets kassaflöde****-4 624 773 -3 171 163****Likvida medel vid årets början** **9 594 773 12 765 936****Likvida medel vid årets slut** **4 970 000 9 594 773**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 114 tkr
Förändring jämfört med föregående år	3 114 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 287 896	7 545 360
	Hyror lokaler	47 036	65 872
	Hyror garage och parkeringsplatser	260 541	217 177
	Hyror övrigt	2 240	0
	Övriga primära intäkter	162 087	27 863
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 759 800</b>	<b>7 856 272</b>
	Hysesbortfall	-46 307	-51 627
	Avsatt till inre fond	0	-87 023
	<i>Summa</i>	<b>-46 307</b>	<b>-138 650</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 713 493</b>	<b>7 717 622</b>
		<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 774	72 952
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>26 774</b>	<b>72 952</b>
		<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 109 541	-1 102 438
	Snö och halk-bekämpning	-137 403	-14 437
	Reparationer	-516 898	-220 172
	Planerat underhåll	-384 793	-942 125
	EI	-255 970	-202 366
	Uppvärmning	-1 251 972	-1 086 692
	Vatten	-689 523	-666 249
	Sophämtning	-222 307	-166 764
	Fastighetsförsäkring	-66 849	-173 735
	Kabel-TV och bredband	-434	-29 536
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-314 710	-306 838
	Förvaltningsavtalskostnader	-940 553	-686 011
	Tomträttsavgäld	-347 468	-355 105
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 238 421</b>	<b>-5 952 468</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 469	-6 644
	Administrationskostnader	-52 891	-37 228
	Extern revision	-20 000	-19 250
	Konsultkostnader	-235 081	-471 470
	Medlemsavgifter	-60 060	-40 040
	Föreningsverksamhet	-537	0
	Övriga förvaltningskostnader	-9 484	-9 628
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-388 522</b>	<b>-584 260</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-290 000	-160 000
	Revisionsarvode	-6 500	-7 100
	Övriga arvoden	-6 000	-1 000
	Sociala avgifter	-95 052	-49 778
	Övriga personalkostnader	-7 059	-8 720
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-404 611</b>	<b>-226 598</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-495 942	-495 942
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 037	-10 451
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-498 979</b>	<b>-506 393</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	215 917	27 825
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 985	19 772
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>221 902</b>	<b>47 597</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-381 822	-231 665
	Övriga räntekostnader	-1 347	-1 307
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-383 169</b>	<b>-232 972</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 819 677	34 799 138
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Årets investeringar	0	3 144 605
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-124 066
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 819 677</b>	<b>37 819 677</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 799 170	-26 427 294
	Årets avskrivningar	-495 942	-495 942
	Återförda avskrivningar	0	124 066
	Omklassificeringar	0	0
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 295 112</b>	<b>-26 799 170</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 524 565</b>	<b>11 020 507</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	175 000	175 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 400 000	54 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>129 575 000</b>	<b>129 575 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	16 885 400	14 870 400
	Varav i eget förvar	0	0

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	262 076	243 884
	Årets investeringar	0	18 192
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>262 076</b>	<b>262 076</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-235 368	-224 917
	Årets avskrivningar	-3 037	-10 451
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-238 405</b>	<b>-235 368</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 671</b>	<b>26 708</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	81 452	0
Årets investeringar	7 313 922	81 452
<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 395 373</b>	<b>81 452</b>

2 pågående projekt, Markarbete och dränering samt relining bottenplattan

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	6 223	6 138
Årets anskaffning	0	85
<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>6 223</b>	<b>6 223</b>

10 andelar i Fonus 'a 200 kr plus ett insatskonto för Fonus

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	967 861	2 562 330
Övriga fordringar	267 226	255 871
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 235 087</b>	<b>2 818 201</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	17 678	27 234
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	474 295	514 726
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>491 973</b>	<b>541 960</b>

<b>Not 16</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-06-30</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,81%	2028-04-25	7 736 883	0
Stadshypotek	1,56%	2030-04-30	5 550 320	64 540
			<b>13 287 203</b>	<b>64 540</b>
Långfristig del			13 222 663	
Nästa års amortering av långfristig skuld			64 540	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			64 540	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			64 540	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			258 160	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			5 227 620	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,87%	
Finns swap-avtal			Nej	

<b>Not 17</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	178 118	96 357
Inre fond	913 407	975 964
Övriga kortfristiga skulder	57 513	52 476
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 149 038</b>	<b>1 124 798</b>

<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	791 522	736 276
Upplupna räntekostnader	41 452	65 366
Övriga upplupna kostnader	151 679	132 203
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>984 653</b>	<b>933 845</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7, org.nr. 757201-7593

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 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. Revisoremas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### 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 Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Erik Sönegård  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Brf Göteborgshus nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIMON SÄTTERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 16:20:39



**ANITA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 19:28:48



**TRINE PAULSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 16:10:53



**JONNY ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 18:06:28



**WHILMA KINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 07:58:16



**ADAM HÖGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 19:26:30



**JONAS LEISSNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 18:03:29



**ERIK SÖNEGÅRD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 21:18:30



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 14:48:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Brf Göteborgshus nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK SÖNEGÅRD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 12:11:07



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 14:48:46



## Kollektivt bredband

Styrelsen föreslår att upprätta ett kollektivt bredbandsavtal för samtliga medlemmar. Förslaget grundar sig i ett erbjudande från Telenor i samband med att Open Universe (vår nuvarande leverantör av öppet fiber) bytte ägare. Föreningen började då betala 68,75kr i månaden per lägenhet som nyttjar det grund-TV-utbud som idag erbjuds. Telenor offererade då en exklusiv lösning som för 79kr/lägenhet ger oss basutbud av TV samt ett kollektivt bredbandsavtal på 1000/1000Mb/s per lägenhet.

Föreningens avtal med Open Universe löper t.o.m. 2026-06-30 och ett kollektivt bredbandsavtal är därför inte möjligt förrän det datum.

Dock erbjuder Telenor oss en subventionerad kostnad på vårt Tv-avtal fr.o.m. idag och fram till föreslagen avtalsstart 2026-07-01 då vi får grundutbudet av Tv gratis för att sedan inkluderas i bredbandskostnaden på 79kr/lgh.

Beräknat på det antal tv-abonnemang som föreningen har idag skulle det innebära en besparing på 60 088kr (potentiell besparing på upp till 250 800kr) under den kvarvarande perioden fram till 2026-06-30.

Styrelsen konkurrensutsatte Telenors förslag. Efterfrågan om offert gick ut till tre andra leverantörer, där två inkom med offert, varav Telenor var billigast och innebar minst inverkan på våra medlemmar.

### Kostnad idag:

Tv-abonnemang på en månadskostnad av 68,75kr/lägenhet (debiteras föreningen)  
Individuellt bredbandsavtal uppskattningsvis mellan 279-739kr (debiteras individuellt)

### Förslaget innefattar:

Bredband 1000/1000Mb/s (samtliga lägenheter)  
Tv, Basutbud/Must-Carry (samma som idag)

**Bindningstid:** 5 år hos Telenor

**Total Kostnad:** Månadskostnad på 79kr/lägenhet (debiteras föreningen)

### Beräknad besparing (*beräknat på data från juni 2024*):

Idag har ca 80% av föreningens medlemmar individuellt avtal för bredband. Enligt bredbandsleverantörernas listpriser ligger kostnaden mellan 279kr-739kr beroende på leverantör och hastighet. Detta resulterar i en sammanslagen kostnad på 76 246kr / månad för våra medlemmar. Telenor erbjuder oss en månadskostnad på 15 168kr, vilket inkluderar 100% av föreningens medlemmar.

På årsbasis skulle det innebära en **besparing på 732 936kr** för föreningens medlemmar.

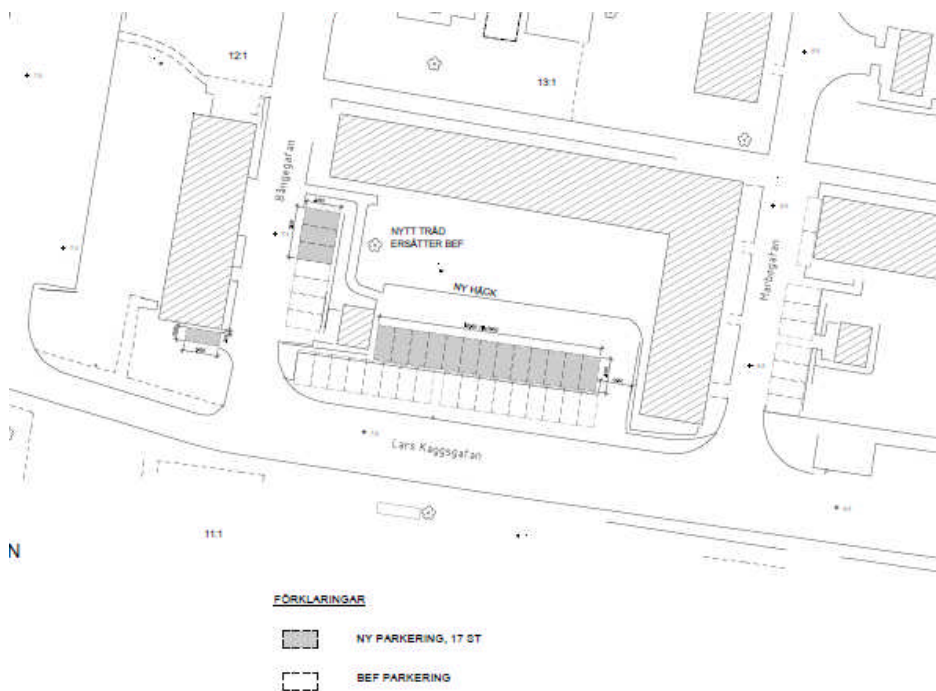
## Parkering och trädgård

På årsstämman 2023 fick föreningens medlemmar möjlighet att rösta på olika förslag gällande nya parkeringsplatser och förbättringsåtgärder avseende föreningens utemiljö.

Föreningen är i behov av nya parkeringsplatser då Göteborgs Stad tar tillbaka del av mark som föreningen arrenderar. På den arrenderade marken har föreningen förlagt en del av de parkeringsplatser som föreningens medlemmar har till sitt förfogande.

För att få anlägga nya parkeringsplatser måste föreningen erhålla bygglov. Det förslag som röstades igenom på föregående stämma har föreningen inte erhållit bygglov för. Under vår och sommar 2024 har alternativa lösningar diskuterats tillsammans med handläggare på Stadsbyggnadskontoret. Bygglov har nu erhållits för att anlägga 17 nya parkeringsplatser enligt nedan. **Föreningen kommer att gå från totalt 92 parkeringsplatser till totalt ca 72 p-platser.**

Beviljade parkeringsplatser är förlagda på del av befintlig grönyta på baksidan av Lars Kaggsgatan 28A-28D samt på gavel av Bångsgatan 2A.



Alternativ till de nu beviljade parkeringsplatserna är att föreningen inte erhåller några nya parkeringsplatser när nuvarande på Varnhemsgatan försvinner. **Då kommer föreningen gå från nuvarande 92 p-platser till totalt ca 55 p-platser.**

Parkeringsplatsernas förläggning innebär att de markåtgärder samt antal laddstolpar som tidigare röstades igenom behöver justeras därefter.

### **Styrelsens förslag till beslut**

Styrelsen föreslår stämman att godkänna förläggning av nya parkeringsplatser enligt beviljat bygglov.