



Välkommen till årsredovisningen för Brf Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bagaregården 4:7	1982	Göteborg
Bagaregården 4:8	1982	Göteborg
Kungsladugård 1:8	1982	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och skrivs om enligt nedan;

Bagaregården 4:7, Falkgatan 16: 2027-03-31

Bagaregården 4:8, Falkgatan 14: 2027-03-31

Kungsladugård 1:8, Karl Johansgatan 114: 2033-04-30

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 333 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 333 kvm.

Styrelsens sammansättning

August Örnmark	Styrelseledamot, ordförande
Bertil Lidfeldt	Styrelseledamot, vice ordförande
Niclas Samsioe	Styrelseledamot, kassör
Caspar André	Styrelseledamot, sekreterare
Alessandro Toneguzzi	Styrelseledamot
David Gyllensten	Styrelseledamot
Anders Larsson	Suppleant
Anna Bohlin	Suppleant
Thomas Rubensson	Suppleant

Valberedning

Annbritt Lidfeldt
Annie Rydström
Matts Johansson
Milton Lönnroth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Fiola Rexhepi BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Byte av elstammar samt förstärkning av elservis
- 2009-2010 ● Byte av kall- och varmvattenledningar
● Byte av avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar
- 2011 ● Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)
- 2012 ● Injustering av värmesystem, byte av samtliga termostater samt vissa expansionskärl och pumpar
- 2014 ● Taksäkerhetsarbeten och beklädnad av skorstenar
● Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)
- 2015 ● Fasadmålning Majorna
- 2017 ● Takreovering
- 2018 ● Renovering samtliga trapphus
● Byte av elledningar och belysning i trapphus
- 2021 ● Fasadbyte och fönsterrenovering Falkgatan 14 o 16
- 2022 ● Byte av värmeventiler i källaren Majorna
- 2023 ● Byte av cirkulationspump värmesystem Falkgatan 14
● Byte av cirkulationspump värmesystem Karl Johansgatan
● Byte av värmeventiler i källaren Falkgatan 14
- 2024 ● Byte av värmeventiler i källaren Falkgatan 16
● Byte av brandvarnare i föreningens gemensamma utrymmen
- 2025 ● Kompletterad taksäkerhet på Falkgatan
● Råttstopp monterade på 18 avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2026 ● Dränering på Karl Johansgatan
● Ommålning Karl Johansgatan

Avtal med leverantörer

Brandskyddskontroll	Presto Brandsäkerhet
Drift och underhåll värmesystem	APS
El	Göteborg energi, Din el
Fjärrvärme	Göteborg energi
Internet	Bahnhof
Renhållning och återvinning	Renova Miljö AB
Tomträtt	Göteborg stad/intraservice
Underhåll och service vitvaror tvätt	El & hushållsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med att bindningstiden för föreningens lån löper ut har styrelsen sett över bindningstidernas längd för att få en större spridning och därmed ökad säkerhet i ett turbulent omvärldsläge. Inga nya lån har tagits under 2025. Fortsatt strategi om att medlemmarna ska betala för det de använder vilket för föreningen innebär att amorteringstakt, sparande och ny upplåning försätter som tidigare.

Den första april 2025 höjdes avgiften med 2 procent.

Övriga uppgifter

Styrelsen har påbörjat arbetet inför ommålningen på Karl Johansgatan/Birgittagatan. Styrelsen undersöker möjlighet till byte av fönster med bidrag för bullerskydd från Trafikverket.

Sophantering förändras i Göteborg med syfte att flytta sortering för återvinning till fasthetsägarna. Styrelsen har påbörjat arbetet kring en förändrad hantering av avfall och återvinning. Det gäller främst placering inom föreningens tomter.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under året. Taksäkerheten kompletterades på Falkgatan och eldstäder inventerades i alla fastigheterna. Råttstopp för att förhindra att råttor tar sig upp i fastigheterna har monterats på alla avloppsstammar.

Föreningens anställda är boende som arbetar deltid med enklare fastighetsskötsel. Sedan tidigare är de boende på Falkgatan organiserade i trädgårdsgrupper som tar hand om tomt och trädgård. Under 2025 har en trädgårdsgrupp även organiserats på Karl Johansgatan för samma uppdrag. Instruktioner har upprättats med trädgårdsgrupperna. Föreningen anordnar upp till fyra städdagar per då medlemmarna hjälps åt att hålla gårdar och gemensamma ytor fina. Trapp- och tvättstugestädning utförs av medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 945 945	3 834 656	3 569 539	3 316 421
Resultat efter fin. poster	262 833	601 222	766 262	297 330
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	3 431 746	2 889 333	2 346 920	2 048 120
Taxeringsvärde	97 200 000	99 600 000	99 600 000	99 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	859	839	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	97,1	98,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 338	3 475	3 715	3 850
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 338	3 475	3 715	3 850
Sparande / kvm totalyta, kr	168	245	286	269
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	13	12	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	148	137	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	51	43	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	212	192	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	1,95	1,30	-
Räntekänslighet (%)	3,70	4,04	4,43	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	117 168	-	-	117 168
Upplåtelseavgifter	785 032	-	-	785 032
Fond, yttre underhåll	2 889 333	-	542 413	3 431 746
Balanserat resultat	-4 915 626	601 222	-542 413	-4 856 818
Årets resultat	601 222	-601 222	262 833	262 833
Eget kapital	-522 872	0	262 833	-260 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 314 405
Årets resultat	262 833
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-542 413
Totalt	-4 593 984

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 593 984

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 945 945	3 834 656
Övriga rörelseintäkter	3	71 139	4 582
Summa rörelseintäkter		4 017 084	3 839 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 359 272	-2 181 377
Övriga externa kostnader	8	-403 988	-144 639
Personalkostnader	9	-180 750	-180 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 006	-459 654
Summa rörelsekostnader		-3 410 015	-2 965 700
RÖRELSERESULTAT		607 069	873 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 541	21 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-360 776	-293 489
Summa finansiella poster		-344 235	-272 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		262 833	601 222
ÅRETS RESULTAT		262 833	601 222

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 795 071	13 223 936
Maskiner och inventarier	12	67 521	104 661
Summa materiella anläggningstillgångar		12 862 591	13 328 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 862 591	13 328 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 536	26 428
Övriga fordringar	13	1 292 781	1 905 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	260 939	270 324
Summa kortfristiga fordringar		1 563 256	2 202 228
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		804 893	0
Summa kortfristiga placeringar		804 893	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 787	13 336
Summa kassa och bank		16 787	13 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 384 936	2 215 564
SUMMA TILLGÅNGAR		15 247 528	15 544 162

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		902 200	902 200
Fond för yttre underhåll		3 431 746	2 889 333
Summa bundet eget kapital		4 333 946	3 791 533
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 856 818	-4 915 626
Årets resultat		262 833	601 222
Summa ansamlad förlust		-4 593 984	-4 314 405
SUMMA EGET KAPITAL		-260 038	-522 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 671 360	2 955 020
Summa långfristiga skulder		8 671 360	2 955 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 790 898	12 101 750
Leverantörsskulder		346 134	373 685
Skatteskulder		11 762	5 652
Övriga kortfristiga skulder		108 609	106 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	578 803	524 741
Summa kortfristiga skulder		6 836 206	13 112 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 247 528	15 544 162

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	607 069	873 538
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	466 006	459 654
	1 073 074	1 333 192
Erhållen ränta	15 037	21 173
Erlagd ränta	-361 990	-298 720
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	726 121	1 055 645
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 994	-44 266
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 259	-142 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	800 374	868 938
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-254 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-254 292
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	195 200
Amortering av lån	-594 512	-619 512
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-594 512	-424 312
ÅRETS KASSAFLÖDE	205 862	190 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 894 674	1 704 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 100 536	1 894 674

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	2,50 - 3,25 %
Yttertak	1,93 %
Stamledningar VA	2,05 %
Dörrar & portar	2,18 %
Stomme och grund	2,02 - 2,45 %
El	1,70 %
Byggnad	2,50 %
Stamledningar Värme	3,33 %
Styr & övervakning	6,60 %
Maskiner	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 824 640	3 723 536
Bredband	86 184	86 184
Påminnelseavgift	240	660
Dröjsmålsränta	0	124
Pantsättningsavgift	12 861	8 451
Överlåtelseavgift	10 253	10 031
Administrativ avgift	2 205	1 127
Andrahandsuthyrning	9 565	4 541
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	3 945 945	3 834 656

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	62 639	0
Återbäring försäkringsbolag	8 500	4 582
Summa	71 139	4 582

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Sotning	4 693	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 750	0
Brandskydd	30 138	74 193
Gårdkostnader	32 051	44 632
Serviceavtal	6 775	2 395
Fordon	1 239	1 676
Förbrukningsmaterial	6 353	1 364
Summa	105 998	124 260

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	19 813	0
Tvättstuga	7 717	4 342
Källarutrymmen	26 933	0
Dörrar och lås/porttele	8 577	0
VVS	149 381	20 492
Värmeanläggning/undercentral	0	52 654
Elinstallationer	5 277	0
Tak	12 869	0
Summa	230 568	77 488

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	63 266	57 741
Uppvärmning	628 002	641 570
Vatten	255 086	220 411
Sophämtning/renhållning	118 848	93 783
Summa	1 065 202	1 013 505

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 656	80 165
Tomträttsavgäld	651 512	651 512
Kabel-TV	13 916	41 088
Bredband	87 360	87 410
Fastighetsskatt	112 060	105 950
Summa	957 504	966 125

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 903	4 059
Juridiska åtgärder	187 188	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	21 250
Styrelseomkostnader	1 260	0
Fritids och trivselkostnader	9 044	541
Föreningskostnader	6 003	3 624
Förvaltningsarvode enl avtal	71 616	68 706
Överlåtelsekostnad	20 580	16 048
Pantsättningskostnad	14 994	14 620
Administration	28 395	7 791
Konsultkostnader	30 225	8 000
Bostadsrätterna Sverige	6 780	0
Summa	403 988	144 639

* Juridiska åtgärder för tvist med Telia angående bredbandsavtal samt nya stadgar.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 900	68 240
Löner till kollektivanst	61 350	0
Lön - fastighetsskötare	0	72 000
Arbetsgivaravgifter	42 500	39 790
Summa	180 750	180 030

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	360 878	293 294
Dröjsmålsränta	-102	195
Summa	360 776	293 489

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 456 926	18 202 634
Årets inköp	0	254 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 456 926	18 456 926
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 232 990	-4 810 476
Årets avskrivning	-428 866	-422 514
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 661 855	-5 232 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 795 071	13 223 936
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 600 000	40 400 000
Taxeringsvärde mark	42 600 000	59 200 000
Summa	97 200 000	99 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 379	257 379
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	257 379	257 379
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 718	-115 578
Årets avskrivning	-37 140	-37 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 858	-152 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 521	104 661

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 925	16 938
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 200
Transaktionskonto	622 364	811 038
Borgo räntekonto	656 493	1 070 300
Summa	1 292 781	1 905 476

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	480	7 260
Förutbet försäkr premier	74 237	67 909
Förutbet kabel-TV	0	10 437
Förutbet tomträttsavgäld	162 878	162 878
Förutbet bredband	21 840	21 840
Upplupna ränteintäkter	1 504	0
Summa	260 939	270 324

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-01-28	0,82 %	780 000	860 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	1 302 400	1 337 600
SEB	2029-11-28	3,09 %	780 000	860 000
SEB	2029-11-28	3,09 %	199 410	215 050
SEB	2028-02-28	2,81 %	550 200	576 400
SEB	2028-02-28	2,81 %	396 900	415 800
SEB	2028-02-28	2,81 %	565 828	607 736
SEB	2028-05-28	2,85 %	1 587 500	1 637 500
SEB	2028-05-28	2,85 %	1 575 000	1 625 000
SEB	2026-05-28	1,09 %	1 087 510	1 135 842
SEB	2026-05-28	1,09 %	1 087 510	1 135 842
SEB	2026-08-28	2,57 %	470 470	480 810
SEB	2026-08-28	2,57 %	824 460	842 580
SEB	2027-08-28	2,64 %	3 255 070	3 326 610
Summa			14 462 258	15 056 770
Varav kortfristig del			5 790 898	12 101 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 489 698 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 914	0
Uppl kostn el	5 320	5 955
Uppl kostnad Värme	77 890	80 660
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	24 000
Uppl kostn räntor	3 540	4 754
Uppl kostn vatten	22 280	28 518
Uppl kostnad Sophämtning	11 182	7 356
Uppl kostnad arvoden	80 450	60 140
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 849	15 066
Förutbet hyror/avgifter	327 378	298 292
Summa	578 803	524 741

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 138 000	17 138 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Inga avgiftshöjningar är planerade för 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Göteborg

August Örnmark
Styrelseledamot, ordförande

Bertil Lidfeldt
Styrelseledamot, vice ordförande

Alessandro Toneguzzi
Styrelseledamot

Caspar Andrén
Styrelseledamot, sekreterare

David Gyllensten
Styrelseledamot

Niclas Samsioe
Styrelseledamot, kassör

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

BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 12:58

DOCUMENT ID:

Skb7C4hX2bg

ENVELOPE ID:

r1XAEhmn-l-Skb7C4hX2bg

DOCUMENT NAME:

Brf Göteborg, 757200-7834 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

57efe9ed9dfb96357f32d4c3490f6eb2954b1d0b6b505a3

a6f828517da73a652bfd28e23d9b1df7681f2d1bc672d

3f3b7e6697d10af67146d24cec797a24b12

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERTIL LIDFELDT bertil.lidfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:26 08.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.178
2. NICLAS SAMSSIOE nsamsioe@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:49 09.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.103
3. Claes August Örnmark august.ornmark@arnco.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:23 20.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.247.187
4. CASPAR ANDRÉN Caspar@officeofpossibilities.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:59 08.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.114.182
5. CARL DAVID CHRISTOFFER GYLLENSTEN david.gyllensten1@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:49 21.04.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.156
6. ALESSANDRO TONEGUZZI aletoneguzzi@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:18 21.04.2026 22:16	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.59
7. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:00 21.04.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.121.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg, org.nr. 757200-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 12:58

DOCUMENT ID:

BkXAEhX3Wx

ENVELOPE ID:

HyGRV272be-BkXAEhX3Wx

DOCUMENT NAME:

Göteborg Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

242de5f42df0cba25640426606ea09225b2c071c241d8f
575ba4227c4230861749c0d320522b1cff277ff8199022
9ede003a7128fa626c83c2fe893c6b0b1d35

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	22.04.2026 12:59	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s	Authenticated	22.04.2026 12:50	Low	IP: 158.174.125.18
e				

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed