

Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Göteborgshus nr 3

Org.nr: 757201-7288

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3, 757201-7288, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1947-09-18 i Göteborgs hyresnämnd och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Kristoffer Olofsson
Ledamot	Clara Mattsson
Ledamot	Elaaf Taha
Ledamot	Reid Lindell
Suppleant	Pierre Lagerqvist

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Adact Revisorer & Konsulter AB
Intern revisor	Lars Salomonsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Simon Eklund
sammankallande, och
Petter Persson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 40:6 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adresser är Sergelsgatan 1 A-C och 3 A-E.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt och 30 parkeringsplatser samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
54	10

Total tomtarea:	8 032	kvm
Total bostadsarea:	2 960	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 960	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Digital-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Bredablick
Avfallshantering	Göteborgs kommun & Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	SMRTEC
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 97 544 kr och planerat underhåll för 2 184 822 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-09-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 793 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 268 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte fönster och dörrar	2024
Målning av entrésmygar	2024
Byte av entréportar	2023
Underhållsspolning	2023
Bergsbesiktning	2022
Asfaltering	2022
Installation av nya tvättmaskiner	2022
Asbestsanering ventilationsluckor	2021
Ny stödmur	2020



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2025-01-01 höja avgiften med 5 %.

I årsavgiften ingår vatten, tv och bredband. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 998	2 927	2 719	2 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 588	- 99	132	- 84
Förändring av underhållsfond, tkr	-1 392	45	662	589
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-76	3	-406	-548
Sparande kr/kvm	242	263	219	171
Soliditet, %	3	48	42	49
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	951	920	871	870
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	93	95	96
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	802	772	721	721
Driftkostnad kr/kvm	617	590	558	583
Energikostnad kr/kvm	270	247	232	230
Ränta kr/kvm	48	17	5	5
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	268	263	356	356
Skuldsättning kr/kvm	1 219	395	416	436
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 219	395	416	436
Räntekänslighet (%)	1.28	0.43	0.48	0.5
Snittränta, (%)	3.97	4.26	1.11	1.05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 950	4 165 968	- 2 374 292	- 99 385
Disposition enligt föreningsstämma			-99 385	99 385
Avsättning till underhållsfond		793 000	-793 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 184 822	2 184 822	
Årets resultat				- 1 588 090
Vid årets slut	56 950	2 774 146	- 1 081 855	- 1 588 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 473 677
Årets resultat före fondändring	- 1 588 090
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 793 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 184 822
Summa över/underskott	- 2 669 945

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 669 945
Totalt	- 2 669 945

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 534 937

2 435 997

Övriga rörelseintäkter

3

463 231

491 443

Summa rörelseintäkter

2 998 168

2 927 440

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-4 107 965

-2 569 109

Övriga kostnader

5

-193 040

-172 502

Personalkostnader

6

-84 528

-123 543

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-120 135

-147 697

Summa rörelsekostnader

-4 505 668

-3 012 851

RÖRELSERESULTAT

-1 507 500

-85 411

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

62 636

35 825

Räntekostnader och liknande resultatposter

-143 226

-49 799

Summa finansiella poster

-80 590

-13 974

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 588 090

-99 385

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 588 090

-99 385

ÅRETS RESULTAT

-1 588 090

-99 385



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	780 362	877 396
Inventarier, maskiner och installationer	10	300 325	323 426
Summa materiella anläggningstillgångar		1 080 687	1 200 822
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 112 687	1 232 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9	0
Övriga fordringar		111 867	109 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	260 485	169 148
Summa kortfristiga fordringar		372 361	278 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 132 153	2 105 293
Summa kassa och bank		3 132 153	2 105 293
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 504 514	2 384 275
SUMMA TILLGÅNGAR		4 617 201	3 617 097



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 950	56 950
Underhållsfond		2 774 146	4 165 968
Summa bundet eget kapital		2 831 096	4 222 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 081 855	-2 374 290
Årets resultat		-1 588 090	-99 385
Summa fritt eget kapital		-2 669 945	-2 473 675
SUMMA EGET KAPITAL		161 151	1 749 243
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	3 608 476	1 169 520
Leverantörsskulder		245 925	143 590
Skatteskulder		9 955	12 034
Övriga skulder		37 324	54 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	554 370	487 831
Summa kortfristiga skulder		4 456 050	1 867 854
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 456 050	1 867 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 617 201	3 617 097



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 507 500	-85 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	120 135	147 697
Summa	-1 387 365	62 286
Erhållen ränta	62 636	35 825
Erlagd ränta	-143 226	-49 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 467 955	48 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-93 379	-55 925
Ökning/minskning av rörelseskulder	149 239	-634 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 412 095	-641 808
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	346 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	346 526
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 669 520	669 764
Amortering av låneskulder	-1 230 564	-730 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 438 956	-61 044
Årets kassaflöde	1 026 861	-356 326
Likvida medel vid årets början	2 105 293	2 461 619
Likvida medel vid årets slut	3 132 154	2 105 293



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-30
Inventarier, maskiner och installationer	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 375 280	2 283 996
Hyresintäkter		
Hyror p-platser/garage	159 657	152 001
Totalt årsavgifter och hyror	2 534 937	2 435 997



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
Uppvärmning
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024

2023

9 600

10 000

439 284

439 285

6 925

11 607

7 422

30 551

463 231

491 443

Totalt övriga rörelseintäkter

463 231

491 443

Not 4. Fastighetskostnader

2024

2023

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

107 062

101 124

530 317

498 298

160 478

132 283

128 445

116 125

407 497

393 576

13 163

12 271

20 188

0

54 363

62 079

56 757

89 500

0

2 625

2 990

0

191 284

187 286

45 202

43 278

3 534

6 224

104 320

101 696

1 825 599

1 746 363

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

0

4 671

5 271

0

0

10 517

7 106

10 919

0

19 175

64 150

23 997

18 654

20 875

0

1 013

2 363

0

97 544

91 166

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer

2 184 822

0

0

692 070

0

39 510

2 184 822

731 580

Totalt fastighetskostnader

4 107 965

2 569 109



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	133 397	125 531
Revision	22 500	24 400
Tele och post	4 800	4 160
Bankkostnader	2 634	1 600
Stämpelskatt	5 835	0
IT-tjänster	5 750	6 956
Övriga externa tjänster	14 961	8 155
Övriga externa kostnader	3 163	1 700
Totalt övriga kostnader	193 040	172 502

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	60 101	88 892
Övriga personalkostnader		
Föreningsvald revisor	5 002	4 669
Övriga arvoden	0	1 200
Sociala kostnader	19 425	28 782
	24 427	34 651
Totalt personalkostnader	84 528	123 543

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	97 034	124 595
Inventarier, maskiner och installationer	23 101	23 102
	120 135	147 697
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	120 135	147 697



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	6 540 574	6 540 574
Mark	142 400	142 400
Markanläggningar	46 346	46 346
Utgående anskaffningsvärden	6 729 320	6 729 320
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 805 578	- 5 680 983
Markanläggningar	- 46 346	- 46 346
Årets avskrivning på byggnader	- 97 034	- 124 595
Utgående avskrivningar	-5 948 958	-5 851 924
Utgående redovisat värde	780 362	877 396
<i>Varav</i>		
Byggnader	637 962	734 996
Mark	142 400	142 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	72 000 000	72 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
	72 000 000	72 000 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 670 410	3 447 410
Summa:	3 670 410	3 447 410
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	488 022	834 548
Årets anskaffningar*	0	- 346 526
Utgående anskaffningsvärden	488 022	488 022
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 164 596	- 141 494
Årets avskrivningar	- 23 101	- 23 102
Utgående avskrivningar	- 187 697	- 164 596
Utgående redovisat värde	300 325	323 426
* Då föreningen har fått stöd utbetalt från Naturvårdsverket under 2023 för installation av laddstolpar har anskaffningsvärdet på tillgången korrigerats med motsvarande belopp.		
Not 11. Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
Utgående anskaffningsvärden	32 000	32 000
Utgående redovisat värde	32 000	32 000

Avser 64 st andelar à 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.



Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader		260 485	169 148
Summa		260 485	169 148

Not 13. Kassa och bank		2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken		1 124 295	838 963
Transaktionskonto Handelsbanken		2 007 859	1 266 330
Summa		3 132 154	2 105 293

Not 14. Förfall fastighetslån		2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen		3 608 476	1 169 520
Förfaller 2-5 år från balansdagen		0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen		0	0
Summa		3 608 476	1 169 520

Not 15. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek*	2025-03-12	3,62 %	2 500 000	0
Fastighetslån Stadshypotek*	2025-01-02	4,07 %	225 769	225 769
Fastighetslån Stadshypotek*	2025-01-02	4,07 %	335 031	335 031
Fastighetslån Stadshypotek	2025-03-01	4,42 %	547 676	608 720
Summa skulder till kreditinstitut			3 608 476	1 169 520

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter		119 787	116 297
Upplupna räntekostnader		11 987	8 967
Förutbetalda intäkter		254 011	208 593
Upplupna revisionsarvoden		20 000	22 500
Upplupna kostnader		148 586	131 474
Summa		554 371	487 831



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristoffer Olofsson
Ordförande

Clara Mattsson
Ledamot

Elaaf Taha
Ledamot

Reid Lindell
Ledamot

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

Adact Revisorer & Konsulter AB
Auktoriserad revisor
Håkan Kjellström

Lars Salomonsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 09:52

SENT BY OWNER:

qendresa shabani • 06.05.2025 16:56

DOCUMENT ID:

ByZmG7sPxgg

ENVELOPE ID:

H1emfQsvexl-ByZmG7sPxgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Elaaf Taha	Signed	06.05.2025 18:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/01/07)
	Authenticated	06.05.2025 18:12	Low	
Nils Tage Reid Lindell	Signed	06.05.2025 18:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/06/09)
	Authenticated	06.05.2025 18:01	Low	
CLARA MARIA MATTSSON	Signed	06.05.2025 18:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/12/31)
	Authenticated	06.05.2025 16:56	Low	
Henrik Kristoffer Olofsson	Signed	06.05.2025 20:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/07/18)
	Authenticated	06.05.2025 17:01	Low	
Lars Salomonsson	Signed	07.05.2025 15:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/04/23)
	Authenticated	07.05.2025 15:06	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	Signed	12.05.2025 09:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	12.05.2025 09:51	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3

Org.nr. 757201-7288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Lars Salomonssen

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2025



RB.pdf

(4016147 byte)

SHA-512: fd94a2ab2ddf08e09931f2bdebfca835295ea
f35d5817fd01c9c2b657e7b0565ff6d567c5429a2dda82
9fa1f986f52ae3b715032816d3037f90c659fb57d2f48

Underskrifter

2025-05-12 09:53:18 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 16:23:19 (CET)



Lars Salomonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Göteborgshus 3

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

SHA-512:

beab0b65385f655331716460847c7c93d762b8f03699d3feb729288610645f92d50b0295edf08137b5adb723810f3bd31616419b14811a87295a6a2992280f
ac



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

