

Årsredovisning

Brf Göteborgshus 13

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt | 6 |
| Resultatdisposition | 7 |

Ekonomi

| | |
|--|----|
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning – Tillgångar | 9 |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 10 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |
| Underskrifter | 18 |

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Göteborgshus 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

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

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total bostadsarea | 11 150 m ² |
| Total lokalarea | 698 m ² |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Årets taxeringsvärde | 278 165 000 kr |
| varav byggnad | 116 196 000 kr |
| varav mark | 161 969 000 kr |

Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt.

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m² |
|-----------------------|--------------------------|
| Ljunghems El, kontor | 113 |
| Thai Massage Lanna | 51 |
| Städ o servicegruppen | 54 |
| Frisör | 43 |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 358 tkr och planerat underhåll för 5 160 tkr varav 600 tkr avser installation av IMD El.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Genomförda större projekt och underhåll

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

- Fortsatt arbete med utbyte av gammal femtiotals el i källare (ca 400.000 kr)
- Byte av entréportar och källardörrar (ca 3.700.000 kr)
- Installation av IMD-el (ca ca 600.000 kr) Avskrivningsplan om 10 år
- Renovering gästlägenhet och föreningslokal (ca 68.000 kr)

Kommande arbeten

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

- Utbyte porttelefoni (ca 620.000 kr), påbörjat, beräknas klart under hösten 2024
- Målning miljöhus och burspråk (ca 230.000 kr, klart hösten 2024)
- Omläggning asfalt (ca 308.000 kr), genomfört hösten 2024
- Eventuellt utbyte av källarfönster (ca 1.600.000 kr)
- Nedtagning av träd (ca 120.000 kr), genomfört hösten 2024
- Målning källare (ca 400.000 kr)
- Översyn och åtgärder delar av avloppsstammar i bottenplatta (utredning pågår)
- Omläggning av asfalt och justering kantsten (påbörjat hösten 2024)

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

Styrelse

Efter senaste årsstämman (december 2023) och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

| Ledamöter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|-------------------------------|
| Thomas Borg | 2024 |
| Martin Estlund | avgick augusti 2024 |
| Åke Johansson | 2024 |
| Alina Nilander | 2024 |
| David Perhed | 2025 |
| Louise Poulsen | 2024 |
| Jonathan Ullmark | 2025 |

Suppleanter

| | |
|----------------|------|
| Teodor Uhrus | 2024 |
| Erik Malmström | 2024 |
| Henrik Winge | 2025 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|------------------------|------------------|
| Johan Rosén | Extern revisor | Stämman |
| Peter Janhäll | Förtroendevald revisor | Stämman |
| Anna Creutzer | Revisorssuppleant | Stämman |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 275 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 274 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Ordföranden har ordet

Även detta år har varit händelserikt med flera genomförda projekt, både nödvändigt underhåll som ofta är osynligt men även flera standardhöjande åtgärder som höjer värdet på föreningens fastigheter. Flera av projekten påbörjades under räkenskapsåret och planeras avslutas under hösten 2024. Här följer en summering av året fram till skrivande stund (oktober 2024).

Renoveringen av all gammal femtiotal el är nu nästan klar i samtliga fastigheter. Detta arbete säkerställer att elanläggningen är uppdaterad till modern standard/regelverk och vi har även förbättrat belysning genom utbyte av äldre armaturer samt infört närvarostyrda spotlights vid flertalet källardörrar. För att minska risken för bortfall av internetuppkopplingen ligger nu även alla switchar/routrar i källarna på en egen separat matning oberoende av övrig el i källarna. I samband med renoveringen har vi även tagit bort all gammal inaktuell utrustning i elcentralerna så att framtida arbeten underlättas betydligt.

Ett projekt som precis är uppstartat är byte av porttelefoner. Detta innebär en stor standardhöjning genom ett nytt modernt system och även kostnadsbesparingar då underhåll av det befintliga systemet är mycket komplicerat och kostsamt.

Övriga projekt som jag vill nämna är omläggning av asfalt i parken och renovering av gästlägenheten och föreningslokalen. Föreningen har även (efter utlåtande av arborist och godkännande av Länsstyrelsen) tagit ner de stora döda träden i allén. Dessa kommer att ersättas med nya träd. Vi har även målat om de tre miljöhusen samt de tre burspråken.

I samband med asfalteringen gjordes även en snyggare anslutning till lekplatsen. Gällande lekplatsen uppmuntrar styrelsen medlemmar att vara med i det fortsatta förbättringsarbetet, starta gärna en arbetsgrupp och hör av er till oss.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hitta kostnadsbesparande åtgärder, här kan nämnas att vi genom förhandling med Bredband2 har kunnat sänka kostnaden för den kollektiva bredbandsuppkopplingen från 105 kr/lgh/mån till 65 kr/lgh/mån. Vi har även kunnat sänka kostnaden för värmesystemets kontrollsystem genom att köpa ut hårdvara och därigenom sänka årskostnaden från 185.000 kr till 66.000 kr. Vi ser även över avtal gällande sophantering där det också finns en stor besparingspotential.

En annan kostnadsbesparande åtgärd (på längre sikt) är att vi i samråd med byggteknisk expertis har flyttat målning av husens takfötter och balkongplattor till 2035, då fönsterbyte ligger inplanerat i underhållsplanen. Fönsterbyte kräver byggnadsställningar och vi vill samköra samtliga aktiviteter som kräver byggnadsställningar för att minimera kostnaderna.

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

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

Tack för förtroendet.
Åke Johansson
Ordförande

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023/24 | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 11 111 | 10 499 | 10 466 | 10 356 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 154 | -418 | 1 189 | -1 954 |
| Avsättning till underhållsfond | | | | |
| kr/m ² totalyta | 237 | 237 | 112 | 114 |
| Balansomslutning | 45 682 | 47 371 | 48 186 | 47 907 |
| Soliditet (%) | 6,6 | 15,0 | 15,7 | 13,4 |
| Årsavgifter/m ² bostadsyta (kr) | 961 | 919 | 920 | 921 |
| Lån/m ² totalyta (kr) | 3 420 | 3 215 | 3 243 | 3 292 |
| Lån/m ² bostadsyta (kr) | 3 634 | 3 416 | 3 446 | 3 499 |
| Elkostnad/m ² bostadsyta (kr) | 65 | 23 | 17 | 0 |
| Vattenkostnad/m ² bostadsyta (kr) | 43 | 37 | 0 | 0 |
| Värmekostnad/m ² bostadsyta (kr) | 155 | 137 | 144 | 0 |
| Energikostnad/m ² totalyta (kr) | 262 | 197 | 0 | 0 |
| Räntekostnad/m ² bostadsyta (kr) | 110 | 73 | 44 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Sparande/m ² totalyta (kr) | 194 | 221 | 272 | 0 |
| Årsavg. andel i % av rörelseintäkter | 91 | 93 | 93 | 94 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut, 11 150m² bostäder och 698m² lokaler vilket ger en totalyta på 11 848m².

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för året en förlust på 4 153 tkr. Förlusten beror huvudsakligen på att föreningen genomfört omfattande planerade underhållsarbeten men också på avskrivningar som inte påverkar likviditeten och ökade räntekostnader. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras via kostnadsbesparingar och avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på föreningens långsiktiga sparande.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems insatser | Fond för yttre underhåll | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|-----------------------------|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 278 750 | 6 387 680 | 92 096 | 850 204 | -417 596 | 7 191 134 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 2 807 000 | | -2 807 000 | | 0 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | -1 528 087 | | 1 528 087 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -417 596 | 417 596 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -4 153 804 | -4 153 804 |
| Belopp vid årets utgång | 278 750 | 7 666 593 | 92 096 | -846 305 | -4 153 804 | 3 037 330 |

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -846 306 |
| Årets resultat | -4 153 804 |
| | -5 000 110 |

Behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 2 591 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -4 559 974 |
| I ny räkning överföres | -3 031 136 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-07-01 -2024-06-30 | 2022-07-01 -2023-06-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 11 111 137 | 10 498 718 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 631 065 | 568 206 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 742 202 | 11 066 924 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -11 870 918 | -8 084 105 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -624 610 | -789 664 |
| Personalkostnader | 6 | -325 977 | -288 560 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 890 708 | -1 511 881 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 712 213 | -10 674 210 |
| Rörelseresultat | | -2 970 011 | 392 714 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 2 784 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 132 555 | 16 356 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 316 348 | -829 450 |
| Summa finansiella poster | | -1 183 793 | -810 310 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 153 804 | -417 596 |
| Resultat före skatt | | -4 153 804 | -417 596 |
| Årets resultat | | -4 153 804 | -417 596 |

| Balansräkning | Not | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 40 359 608 | 41 625 439 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 71 096 | 94 795 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 40 430 704 | 41 720 234 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 200 | 200 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 200 | 200 |
| Summa anläggningstillgångar | | 40 430 904 | 41 720 434 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 408 | 7 144 |
| Övriga fordringar | | 148 857 | 582 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 811 436 | 652 393 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 960 701 | 660 119 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 290 160 | 4 990 772 |
| Summa kassa och bank | | 4 290 160 | 4 990 772 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 250 861 | 5 650 891 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 681 765 | 47 371 325 |

| Balansräkning | Not | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 278 750 | 278 750 |
| Reservfond | | 92 096 | 92 096 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 666 593 | 6 387 680 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 037 439 | 6 758 526 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -846 306 | 850 203 |
| Årets resultat | | -4 153 804 | -417 596 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 000 110 | 432 607 |
| Summa eget kapital | | 3 037 329 | 7 191 133 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 18 683 612 | 5 805 368 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 683 612 | 5 805 368 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 21 836 610 | 32 280 537 |
| Leverantörsskulder | | 571 300 | 768 738 |
| Skatteskulder | | 44 026 | 36 251 |
| Övriga skulder | | 138 830 | 121 301 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 370 058 | 1 167 997 |
| Summa kortfristiga skulder | | 23 960 824 | 34 374 824 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 681 765 | 47 371 325 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-07-01 -2024-06-30 | 2022-07-01 -2023-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 970 011 | 392 714 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 890 708 | 1 511 881 |
| Erhållen ränta | 132 555 | 16 356 |
| Erhållen utdelning | 0 | 2 784 |
| Erlagd ränta | -1 316 348 | -829 450 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -2 263 096 | 1 094 285 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 6 736 | -144 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -307 317 | -52 782 |
| Förändring av leverantörsskulder | -197 438 | -89 364 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 227 365 | 54 875 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 533 750 | 1 006 870 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -601 179 | -2 028 481 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -601 179 | -2 028 481 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring lån | 2 434 317 | -338 509 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 434 317 | -338 509 |
| Årets kassaflöde | -700 612 | -1 360 120 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 4 990 772 | 6 350 892 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 290 160 | 4 990 772 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 95 |
| Standardförbättringar | Linjär | 5-50 |
| Inventarier | Linjär | 5-20 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad/kvm total yta (kr)

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

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

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-07-01 -2024-06-30 | 2022-07-01 -2023-06-30 |
|--|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 8 670 345 | 8 356 848 |
| Försäljning av el | 162 201 | 0 |
| Hyror lokaler | 366 891 | 283 154 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 439 078 | 378 476 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -22 370 | -13 960 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage och parkeringsplatser | -408 | -1 200 |
| Bränsletillägg, bostäder | 1 465 545 | 1 465 545 |
| Bränsletillägg lokal | 29 856 | 29 856 |
| | 11 111 138 | 10 498 719 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-07-01 -2024-06-30 | 2022-07-01 -2023-06-30 |
|---|---|---|
| Bredband | 241 920 | 241 920 |
| Balkongtillägg | 180 336 | 180 336 |
| Pantsättningsavgifter/överlåtelseavgifter | 46 216 | 36 526 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 4 272 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 828 | 27 152 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 11 746 | 15 800 |
| Hyra gästlägenhet | 85 200 | 62 200 |
| Erhållna statliga bidrag | 58 819 | 0 |
| | 631 065 | 568 206 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2023-07-01 -2024-06-30 | 2022-07-01 -2023-06-30 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Underhåll | 4 559 974 | 1 528 087 |
| Reparationer | 358 170 | 420 255 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 344 610 | 336 738 |
| Tomträttsavgäld | 1 363 176 | 1 363 176 |
| Arrendeavgifter | 6 623 | 12 436 |
| Fastighetsförsäkringar | 160 666 | 161 603 |
| Bredband | 242 214 | 242 014 |
| Avläsning IMD | 19 117 | 0 |
| Brand och skalskydd | 5 203 | 3 149 |
| Serviceavtal | 28 990 | 13 328 |
| Bevakningskostnader | 23 731 | 10 452 |
| Övrig tillsyn och skötsel | 0 | 7 696 |
| Snöröjning/sandning | 109 695 | 79 134 |
| Förbrukningsinventarier | 13 998 | 14 557 |
| Vatten | 509 985 | 442 625 |
| Fastighetsel | 719 688 | 259 635 |
| Uppvärmning | 1 831 526 | 1 628 215 |
| Sophantering och återvinning | 327 352 | 392 317 |
| Fastighetsskötsel | 929 161 | 881 248 |
| Trädgårdsskötsel | 51 500 | 37 173 |
| Städning enligt avtal | 236 102 | 250 268 |
| Besiktningar | 29 438 | 0 |
| | 11 870 919 | 8 084 106 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-07-01 -2024-06-30 | 2022-07-01 -2023-06-30 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 115 295 | 101 048 |
| Styrsystem värme och energi (Dunderon) | 90 414 | 185 656 |
| Arvode revisor | 25 000 | 18 500 |
| Arvode uppdrag/utredningar | 164 557 | 198 872 |
| Övrigt förvaltningsarvode | 15 458 | 13 553 |
| Projektarvode | 26 454 | 0 |
| Inkassokostnader | 932 | 815 |
| Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter | 58 225 | 43 903 |
| Kontorsmaterial | 6 924 | 9 561 |
| Telefon och porto | 5 609 | 5 659 |
| Konsultarvoden | 24 175 | 153 554 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 7 237 | -7 680 |
| Bankkostnader | 8 652 | 9 272 |
| Övriga externa kostnader | 40 510 | 56 950 |
| Föreningskostnader | 35 168 | 0 |

624 610

789 663

Not 6 Personalkostnader

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

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 224 233 | 196 183 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 26 043 | 25 981 |
| Sociala kostnader | 75 701 | 66 396 |
| | 325 977 | 288 560 |

Not 7 Byggnader och mark

2024-06-30 **2023-06-30**

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 77 972 913 | 75 944 432 |
| Standardförbättringar | 601 179 | 2 028 481 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 78 574 092 | 77 972 913 |
| Ingående avskrivningar | -36 347 473 | -34 859 291 |
| Årets avskrivningar | -1 867 009 | -1 488 182 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -38 214 482 | -36 347 473 |
| Utgående redovisat värde | 40 359 610 | 41 625 440 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 301 314 | 1 301 314 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 301 314 | 1 301 314 |
| Ingående avskrivningar | -1 206 519 | -1 182 820 |
| Årets avskrivningar | -23 699 | -23 699 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 230 218 | -1 206 519 |
| Utgående redovisat värde | 71 096 | 94 795 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 78 280 | 82 386 |
| Förutbetald bredbandsanslutning | 80 659 | 80 652 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 340 794 | 340 794 |
| Upplupna ränteintäkter | 63 316 | 70 026 |
| Förutbetald fastighetsskötsel | 74 540 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 173 846 | 78 535 |
| | 811 435 | 652 393 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-06-30 | Lånebelopp 2023-06-30 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 3,520 | 2026-12-28 | 2 932 500 | 3 480 000 |
| SEB | 3,470 | 2025-12-28 | 10 147 457 | 6 719 140 |
| SEB | 4,190 | 2025-03-28 | 6 032 742 | 6 170 642 |
| Stadshypotek | 0,990 | 2024-06-30 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Stadshypotek | 2,050 | 2027-03-01 | 6 150 000 | 6 150 000 |
| Stadshypotek | 4,267 | 2024-07-29 | 6 257 523 | 6 566 123 |
| | | | 40 520 222 | 38 085 905 |

Planerad amortering kommande
räkenskapsår.

546 345 584 632

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 40,0 Mkr.

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 173 740 | 67 695 |
| Upplupna elkostnader | 57 705 | 9 689 |
| Upplupna vattenavgifter | 46 677 | 37 825 |
| Upplupna värmekostnader | 72 153 | 53 110 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 11 352 | 57 372 |
| Upplupna revisionsarvoden | 30 000 | 30 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 978 430 | 912 306 |
| | 1 370 057 | 1 167 997 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 62 577 000 | 62 577 000 |
| | 62 577 000 | 62 577 000 |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åke Johansson
Ordförande

Thomas Borg

Henrik Winge
Tjänstgörande suppleant

Alina Nilander

Louise Poulsen

David Perhed

Jonathan Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Rosén
Extern revisor

Peter Janhäll
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

Louise Poulsen (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5786fcae4f1be1[...]b404bbfb02a05

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-11-05 20:29:07 UTC



Åke Johansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 8c5f23f76b3121[...]7995d9bf4ed94

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-11-06 07:45:49 UTC



ALINA NILANDER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: ebccc53916ff40[...]145c3188c0671

IP: 193.45.xxx.xxx

2024-11-06 09:48:40 UTC



DAVID LARS ALBIN PERHED (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Göteborgshus 13

Serienummer: 45468d77b17aa1[...]a644978716559

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-11-06 20:08:19 UTC



THOMAS BORG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 247e5cc1a276af[...]9530f7ec2499d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-11-08 09:45:56 UTC



SVEN JONATHAN MICHEL ULLMARK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 0255cda0b4ea42[...]94609b65ae6af

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-11-09 12:39:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

JAN IVAR HENRIK WINGE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: d064633b529b3c[...]50fd231d60779

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-11-11 16:05:18 UTC



Sven Peter Janhäll (SSN-validerad)

Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: dd856197b7abe3[...]3f34c473f46fd

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-11-11 20:30:38 UTC



Johan Rosén (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Revisor

Serienummer: 88bd6e5a728ec3[...]27e59da58ca8e

IP: 178.78.xxx.xxx

2024-11-12 07:55:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: TPX1D-PEYA7-6DFQY-HPZB1-CE4K1-BSZ1D

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

• Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 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.

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

Göteborg det datum som framgår av vår digitala signering

Digitalt signerad av

Johan Rosén
Extern revisor

Peter Janhäll
Internrevisor

PENNEO

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

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

Johan Rosén (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Revisor

Serienummer: 88bd6e5a728ec3[...]27e59da58ca8e

IP: 178.78.xxx.xxx

2024-11-13 08:28:59 UTC



Sven Peter Janhäll (SSN-validerad)

Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: dd856197b7abe3[...]3f34c473f46fd

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-11-13 18:22:04 UTC



Penneo dokumentnyckel: GTPCH-7LZYE-0JU33-5OVEI-VTIAJ-XZK88

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>