BORÄTT forum

Årsredovisning

Brf Göteborgshus 13

2025-07-01 – 2026-06-30



Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

BRF Göteborgshus 13
Org.nr: 757201-7262

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

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

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Styrelsen för BRF Göteborgshus 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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, Fredriksdalsgatan 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 m²
Total lokalarea	698 m²

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Årets taxeringsvärde	**249 330 000 kr**
varav byggnad	143 082 000 kr
varav mark	106 248 000 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

Lokalen "Städ och servicegruppen" är outhyrd, arbete pågår att hitta en ny hyrsgäst.

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):

Byte av cirkulationspump och ventiler (ca 45.000 kr)

Byte av reglerventil och ställdon (ca 23.000 kr)

Byte av två torktumlare (ca 93.000 kr)

Renovering el, kvarvarande arbeten (ca 377.000 kr)

Obligatorisk Ventilationskontroll (ca 253.000 kr)

Slamsugning (ca 12.000 kr)

Kommande arbeten

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

- Målning av sockel och renovering/målning av källarfönster (påbörjat hösten 2026, 1.123.000 kr).
Målning källare (ca 400.000 kr)
Översyn och åtgärder delar av avloppsstammar och bottenplatta (utredning pågår)
Nyplantering av träd i allén (utredning pågår)

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

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Styrelse

Efter senaste årsstämman (december 2025) och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Åke Johansson	2026
Louise Poulsen	2026
Thomas Borg	2026
Linda Önsten	2026
Daniel Johansson	2026
Henrik Winge	2026
Jenny Segergren	2026

Suppleanter	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Therese Brolund	2026
Lena Holmberg	2026
Erik Malmström	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**	**Utsedd av**
Johan Rosén	Extern revisor	Stämman
Peter Janhäll	Förtroendevald revisor	Stämman
Anna Creutzer	Förtroendevald revisorssuppleant	Stämman

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

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 266 personer. Under året har 48 nya medlemmar inträtt i föreningen medan 43 medlemmar har utträtt. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång uppgick därmed till 271 personer.

Under verksamhetsåret har, baserat på kontraktsdatum, 30 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum (föregående år 17).

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Ordföranden har ordet
Även detta år har varit händelserikt med flera projekt, utredningar och upphandlingar. Det nya porttelefonisystemet har varit i drift under året och min bedömning är att det fungerar bra, både för medlemmar och för fastighetsskötarens administration. Städning sköts numera av Fix Clean, fastighetsskötsel och utemiljö/park av GUAB.

I styrelsens kontinuerliga arbete med kostnadsbesparingar och effektivisering har vi under året jobbat i nära samarbete med den tekniska fastighetsförvaltaren TFFBas. TFFBas har genomfört flera upphandlingar åt föreningen, där vi tillsammans har hittat lösningar för kostnadsbesparingar.

Ett exempel är renovering av föreningens källarfönster, som tidigare låg för utbyte under året till en kostnad av ca 1.600.000 kr. Efter kontroll av fönstren visade sig att de är i mycket gott skick och endast en målning behöver göras. Detta har vi nu samkört med projektet att måla sockeln runt husen och totala kostanden för sockel + fönstermålning ligger på ca 1.200.000 kr. Föreningen har alltså kunnat göra en stor kostnadsbesparing med hjälp av TFFBas externa kompetens, både inom fastighetsteknik samt hjälp med upphandlingar och projektledning inom större projekt.

TFFBas kommer även att ansvara för uppdatering föreningens underhållsplan tillsammans med styrelsen. En kontinuerligt uppdaterad underhållsplan är mycket viktig för den långsiktiga planeringen och med TFFBas hjälp säkerställer vi att planen uppdateras och underhålls korrekt löpande.

Utredningen gällande status för avloppsstammarna i bottenplattan har gått vidare. Vi har här anlitat en extern konsult inom stamrenovering (Stamfast) för att genomföra en objektiv utredning (filmning av samtliga stammar) samt analys av filmer och bedömning av rekommenderade åtgärder. Stamfast kommer sedan att göra en upphandling mot lämpliga entreprenörer för att vi tillslut kan starta projektet att åtgärda problemen. Utredningen pågår och kommer att vara klar under hösten 2026, indikationen är att det går att åtgärda merparten av stammarna med relining men punktinsatser/bilning i källare kommer även att krävas i vissa fall.

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, träslöjdsgruppen 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

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**
Nettoomsättning	11 788	11 559	11 111	10 499
Resultat efter finansiella poster	1 214	-1 045	-4 154	-418
Avsättning till underhållsfond kr/m² totalyta	219	219	237	237
Balansomslutning	45 539	44 920	45 682	47 371
Soliditet (%)	7,0	4,4	6,6	15,0
Årsavgifter/m² bostadsyta (kr) *	1 005	991	961	919
Lån/m² totalyta (kr)	3 329	3 444	3 420	3 215
Lån/m² bostadsyta (kr)	3 537	3 659	3 634	3 416
Elkostnad/m² bostadsyta (kr)	55	61	65	23
Vattenkostnad/m² bostadsyta (kr)	53	48	43	37
Värmekostnad/m² bostadsyta (kr)	166	151	155	137
Energikostnad/m² totalyta (kr)	274	260	262	197
Räntekostnad/m² bostadsyta (kr)	90	112	110	73
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Sparande/m² totalyta (kr)	242	229	194	221
Årsavg. andel i % av rörelseintäkter	92	92	91	93

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

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

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	278 750	5 697 619	92 096	-3 031 135	-1 044 863	**1 992 467**
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 591 000		-2 591 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 759 898		1 759 898		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-1 044 863	1 044 863	**0**
Årets resultat					1 213 817	**1 213 817**
Belopp vid årets utgång	**278 750**	**6 528 721**	**92 096**	**-4 907 100**	**1 213 817**	**3 206 284**

Förslag till behandling av föreningens resultat
Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 907 100
Årets resultat	1 213 817
	-3 693 283
Behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-370 083
I ny räkning överföres	**-4 423 200**

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

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 788 405	11 559 275
Övriga rörelseintäkter	3	517 172	510 522
Summa rörelseintäkter		**12 305 577**	**12 069 797**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-7 775 604	-9 019 393
Övriga externa kostnader	5	-680 536	-496 799
Personalkostnader	6	-356 276	-341 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 076	-1 993 161
Summa rörelsekostnader		**-10 092 492**	**-11 850 395**
Rörelseresultat		**2 213 085**	**219 402**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 477	76 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 745	-1 340 299
Summa finansiella poster		**-999 268**	**-1 264 264**
Resultat efter finansiella poster		**1 213 817**	**-1 044 862**
Resultat före skatt		**1 213 817**	**-1 044 862**
Årets resultat		**1 213 817**	**-1 044 862**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 291 804	39 518 063
Inventarier, verktyg och installationer	8	208 796	111 407
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 500 600**	**39 629 470**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**200**
Summa anläggningstillgångar		**38 500 600**	**39 629 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 551	2 943
Övriga fordringar		217 336	191 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	552 037	492 518
Summa kortfristiga fordringar		**793 924**	**686 999**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 245 280	4 608 659
Summa kassa och bank		**6 245 280**	**4 608 659**
Summa omsättningstillgångar		**7 039 204**	**5 295 658**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 539 804**	**44 925 328**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 750	278 750
Reservfond		92 096	92 096
Fond för yttre underhåll		6 528 721	5 697 619
Summa bundet eget kapital		**6 899 567**	**6 068 465**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 907 100	-3 031 136
Årets resultat		1 213 817	-1 044 862
Summa fritt eget kapital		**-3 693 283**	**-4 075 998**
Summa eget kapital		**3 206 284**	**1 992 467**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	33 444 805	14 693 923
Summa långfristiga skulder		**33 444 805**	**14 693 923**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	6 716 342	26 108 224
Leverantörsskulder		728 987	510 187
Skatteskulder		28 349	24 672
Övriga skulder		2 543	145 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 412 494	1 450 518
Summa kortfristiga skulder		**8 888 715**	**28 238 938**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 539 804**	**44 925 328**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 213 086	219 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 280 076	1 993 161
Erhållen ränta		71 477	76 035
Erlagd ränta		-1 070 745	-1 340 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 493 894**	**948 299**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 608	-2 535
Förändring av kortfristiga fordringar		-85 721	281 491
Förändring av leverantörsskulder		218 800	-61 113
Förändring av kortfristiga skulder		-176 738	62 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 428 627**	**1 228 501**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i maskiner och inventarier		-151 206	-72 464
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-1 119 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-151 206**	**-1 191 927**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-641 000	281 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-641 000**	**281 925**
Årets kassaflöde		**1 636 421**	**318 499**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 608 659	4 290 160
Likvida medel vid årets slut		**6 245 080**	**4 608 659**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar för bostadsrättsföreningar enligt BFNAR 2023:1.

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen. Inga lättnadsregler enligt kap 35.2135.30 har tillämpats.
I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:
Principen för avskrivningar på föreningens byggnad har ändrats, då byggnaden nu delats upp i komponenter med olika nyttjandeperioder.

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
Byggnad - Stomme och grund	Linjär	135
Byggnad - Värmeledningar	Linjär	80
Byggnad - Fjärrvärmecentral	Linjär	30
Byggnad - Värmekulvert	Linjär	40
Byggnad - Regler och styrventiler	Linjär	20
Byggnad - VA stammar	Linjär	60
Byggnad - Tegelfasad	Linjär	100
Byggnad - Större och balkongdörrar	Linjär	50
Byggnad - Mindre fönster	Linjär	50
Byggnad - Yttertak	Linjär	40
Byggnad - Elstammar och elinstallationer	Linjär	50
Byggnad - Porttelefon och passersystem	Linjär	20
Byggnad - Balkongplattor	Linjär	50
Byggnad - Balkongräcken och fronter	Linjär	40
Byggnad - Ventilationssystem	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	5-50
Inventarier	Linjär	5-33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)
Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta

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

Energikostnad/kvm total yta (kr)
Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

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

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

Not Eventualförpliktelser

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Årsavgifter bostäder	8 951 325	8 774 844
Försäljning av el	529 765	461 857
Hyror lokaler	408 373	431 362
Hyror garage och parkeringsplatser	433 811	430 732
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 316	-33 539
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och parkeringsplatser	-8 401	-1 382
Bränsletillägg, bostäder	1 465 545	1 465 545
Bränsletillägg lokal	26 901	29 856
Hyror, övriga objekt ej moms	35 402	0
	11 788 405	**11 559 275**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Bredband	149 760	165 120
Balkongtillägg	180 336	180 336
Pantsättningsavgifter/överlåtelseavgifter	79 004	44 973
Fakturerade kostnader	3 920	2 299
Övriga rörelseintäkter	6 847	3 188
Avgift andrahandsupplåtelse	16 355	16 205
Hyra gästlägenhet	80 950	98 400
	517 172	**510 521**

Not 4 Driftkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Underhåll	370 083	1 759 898
Reparationer	309 178	404 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	375 828	364 308
Justering skatt föregående år	7 053	-7 053
Tomträttsavgäld	1 363 176	1 363 176
Arrendeavgifter	13 517	13 351
Fastighetsförsäkringar	144 173	149 337
Försäkringsskador	0	2 900
Bredband	137 364	177 895
Avläsning IMD	18 506	18 450
Brand och skalskydd	0	8 394
Serviceavtal	23 268	36 351
Bevakningskostnader	19 766	17 563
Snöröjning/sandning	0	104 523
Förbrukningsinventarier	28 341	17 947
Vatten	622 214	566 721
Fastighetsel	653 915	720 287
Uppvärmning	1 966 848	1 790 210
Sophantering och återvinning	256 068	271 717
Fastighetsskötsel	712 086	886 310
Trädgårdsskötsel	250 113	97 259
Städning enligt avtal	247 107	255 830
Besiktningar	257 000	0
	7 775 604	**9 019 392**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Arvode ekonomisk förvaltning	124 791	118 122
Styrsystem värme och energi (Dunderon)	66 000	66 000
Arvode revisor	26 250	26 250
Arvode uppdrag/utredningar	137 788	95 939
Arvode underhållsplanering	1 500	0
Övrigt förvaltningsarvode	57 797	18 610
Inkassokostnader	15 709	1 579
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	84 485	66 764
Kontorsmaterial	0	2 278
Telefon och porto	6 012	8 095
Konsultarvoden	63 191	49 869
Juridiskt arvode	0	2 132
Medlems- och föreningsavgifter	11 379	0
Bankkostnader	9 508	10 409
Övriga externa kostnader	52 599	10 723
Föreningskostnader	23 525	20 028
	680 534	**496 798**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Styrelsearvode	259 507	252 508
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	11 994	8 993
Sociala kostnader	84 775	79 541
	356 276	**341 042**

Not 7 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	79 693 553	78 574 092
Standardförbättringar		1 119 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 693 553**	**79 693 553**
Ingående avskrivningar	-40 175 490	-38 214 482
Årets avskrivningar	-1 226 259	-1 961 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-41 401 749**	**-40 175 490**
Utgående redovisat värde	**38 291 804**	**39 518 063**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 373 778	1 301 314
Inköp	151 206	72 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 524 984**	**1 373 778**
Ingående avskrivningar	-1 262 371	-1 230 218
Årets avskrivningar	-53 817	-32 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 316 188**	**-1 262 371**
Utgående redovisat värde	**208 796**	**111 407**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	73 116	71 057
Förutbetald bredbandsanslutning	37 440	37 440
Förutbetald tomträttsavgäld	340 794	340 794
Upplupna ränteintäkter	0	16 851
Övriga förutbetalda kostnader	100 687	26 376
	552 037	**492 518**

Not 10 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
SEB	3,52	2026-12-28	2 460 000	2 595 000
SEB	2,43	2026-12-28	9 641 457	10 147 457
SEB	2,46	2027-03-28	5 998 267	5 998 267
Stadshypotek	2,576	2027-07-01	9 962 500	9 962 500
Stadshypotek	2,050	2027-03-01	6 150 000	6 150 000
Stadshypotek	2,94	2027-07-30	5 948 923	5 948 923
			40 161 147	**40 802 147**
Planerad amortering kommande räkenskapsår.			641 000	718 075

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 39,9 Mkr.

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

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna räntekostnader	112 243	198 406
Upplupna elkostnader	51 134	130 153
Upplupna vattenavgifter	52 510	0
Upplupna värmekostnader	83 350	50 556
Upplupna kostnader för renhållning	19 829	0
Upplupna revisionsarvoden	56 250	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 037 178	1 041 403
	1 412 494	**1 450 518**

Not 12 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	62 577 000	62 577 000
	62 577 000	**62 577 000**

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

Styrelsen har beslutat årsredovisningens innehåll: 2026-11-04

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åke Johansson
Ordförande

Thomas Borg

Henrik Winge

Daniel Johansson

Louise Poulsen

Jenny Segergren

Linda Önsten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Rosén
Extern revisor

Peter Janhäll
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

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
Styrelseledamot
På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13
Serienummer: 5786fcae4f1be15[…]bb404bbfb02a05
IP: 83.191.xxx.xxx
2026-11-05 15:03:11 UTC

THOMAS BORG
Styrelseledamot
På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13
Serienummer: 247e5cc1a276af6[…]f9530f7ec2499d
IP: 172.226.xxx.xxx
2026-11-05 17:08:06 UTC

DANIEL JOHANSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 9320af825a09d38[…]d683b39ee6c904
IP: 89.160.xxx.xxx
2026-11-05 17:44:39 UTC

Linda Charlotta Önsten
Styrelseledamot
Serienummer: bd287d250851078[…]fcd968dfb88dec
IP: 89.160.xxx.xxx
2026-11-05 18:19:09 UTC

Åke Johansson
Styrelseledamot
Serienummer: 8c5f23f76b31217[…]b7995d9bf4ed94
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-11-06 07:03:02 UTC

Jenny Segergren
Styrelseledamot
Serienummer: af74964c2450720[…]cdb3c666e94f0e
IP: 89.160.xxx.xxx
2026-11-08 00:08:40 UTC

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

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

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

HENRIK WINGE
Styrelseledamot
På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13
Serienummer: d064633b529b3ca[…]f50fd231d60779
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-11-09 12:25:47 UTC

Johan Rosén
Extern Revisor
På uppdrag av: Revisor
Serienummer: 88bd6e5a728ec3b[…]527e59da58ca8e
IP: 178.78.xxx.xxx
2026-11-09 14:15:57 UTC

Sven Peter Janhäll
Intern Revisor
På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13
Serienummer: dd856197b7abe3f[…]b3f34c473f46fd
IP: 89.160.xxx.xxx
2026-11-09 20:09:34 UTC

Penneo dokumentnyckel: 3CVL9-8KSKN-LBI3D-7LBWX-1HVXM-6N1BA

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborghus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet revisorns ansvar.

Den externe revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas ansvar

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

- ## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborghus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Penneo dokumentnyckel: JI5W-CGK9Z-W53TD-O64OC-DNOJX-WEC6D

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 externe 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 externe 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 dokumentnøgle: 9SW-CGK92-W5370-O6AOC-ONOJX-WEC6D

PENNEO

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

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

Johan Rosén
Extern Revisor
På uppdrag av: Revisor
Serienummer: 88bd6e5a728ec3b[…]527e59da58ca8e
IP: 178.78.xxx.xxx
2026-11-09 09:59:26 UTC

Sven Peter Janhäll
Intern Revisor
På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13
Serienummer: dd856197b7abe3f[…]b3f34c473f46fd
IP: 89.160.xxx.xxx
2026-11-09 19:51:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: JI5W-CGK9Z-W53TD-O64OC-DNOJX-WEC6D

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.