

Årsredovisning 2025

Brf Godhem

769609-0336



Välkommen till årsredovisningen för Brf Godhem

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Majorna 331:11	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 7 026 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 606 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Pedersen	Ordförande
Anders Elfving	Styrelseledamot
Bo Berglundh	Styrelseledamot, Kassör
Johan Gustafson	Styrelseledamot
Tonny Nordin	Styrelseledamot
Jan Olof Sölve Borén	Suppleant
Ghazaleh Panahandeh	Suppleant
Chatarina Svensson	Suppleant

Valberedning

Lars Källström
Helena Sannum
Eva Tullberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Revisor
--------------------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Fasadmålning
- 2024 ● byte av garageportar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2025 har varit ett bra år för föreningen. Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Från och med 2025 använder vi oss av nya regler för avskrivningar. Med de nya reglerna skrivs värdet av våra tillgångar av i högre takt än tidigare. Det innebär att avskrivningarna blir högre och att vi sannolikt inte längre kommer kunna prestera ett positivt resultat även efter att ha beaktat avskrivningarna, vilket vi har kunnat tidigare. Värt att notera är att avskrivningar är en kostnad i resultaträkningen men den påverkar inte likviditet eller kassaflöde. Vi gör dock alltså ett positivt resultat före avskrivningar vilket gör att sparandet täcker upp planerade underhållskostnader för kommande år. Som ett led i sparandet beslöt styrelsen att göra en extra amortering på 1 miljon kronor under 2025.

Vi har under många år kunna behålla våra avgifter oförändrade och ändå haft goda marginaler. Avgifterna ska täcka kostnader för drift, amortering och räntor samt sparande för kommande underhåll. Dock har kostnaderna för drift och underhåll fortsatt öka likt under de senaste åren, och så ser det ut att fortsätta även för kommande år. Styrelsen beslutade därför att för andra året i rad öka avgiften för bostäder med 2% för 2026, för att inte behöva göra en större höjning av avgifterna vid ett senare tillfälle.

Styrelsen är fortsatt mycket nöjd med det samarbete vi har med vår ekonomiska förvaltare Nabo.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

På årets stämma beslutades att utse KPMG Novo Revision som ny revisor, förutsatt att en planerad verksamhetsöverlåtelse mellan KPMG och KPMG Novo Revision genomfördes. Efter stämman genomfördes verksamhetsöverlåtelserna men KPMG Novo Revision bytte namn till Azets Revision & Rådgivning AB.

Under året har föreningen förlängt vårt elavtal med Mölndals Energi. Det nya avtalet gäller i 3 år. Även om vi har terminssäkring (ett slags fastprisavtal) med Mölndal Energi kan priset justeras pga. ändrade skatter och avgifter.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2025 avslutades Bostadsrättsföreningen Godhems domstolstvist med Göteborgs Energi Nät AB (GENAB) avseende ersättning för ledningsrätt. Mark- och miljödomstolen meddelade dom i målet den 5 maj 2025. Föreningen förlorade målet och styrelsen beslutade att inte överklaga domen.

Det ekonomiska utfallet av domen blev följande:

- Föreningen fick 16 375 kr av GENAB i intrångsersättning för ledningsrätten för kraftledning under vår fastighet.
- Föreningen fick 58 239 kr i ersättning för advokatkostnader under domstolsprocessen och 21 600 kr i ersättning för eget arbete.

Föreningen har under en längre tid förhandlat och sedermera tvistat i domstol med GENAB angående ersättning för ledningsrätt och även kring skador på vår fastighet i samband med arbeten på ledningarna under år 2022, vilket nu alltså avslutats. Styrelsen har efter domen haft ett gott samarbete med GENAB och även nått en överenskommelse kring återplantering av växtlighet på platsen där arbetena utfördes. När under 2026 återplantering kommer kunna ske är inte säkert eftersom GENAB har nya större arbeten på ledningarna planerade i närtid.

Medlemmarnas behov av parkeringsplatser understiger fortfarande antal platser i föreningen. Vi har därför fortsatt att hyra ut utomhusparkeringar till externa personer i närområdet. Intäkterna bidrar till vårt positiva resultat i föreningen.

Under året har styrelsen påbörjat ett arbete med att se över skötseln av våra gemensamma utomhusytor och gjort satsningar både på trädgård och lektytor. Det arbetet fortsätter under 2026.

På årets stämma beslutades även att återgå och minska antal ordinarie ledamöter i styrelsen från 6 till 5 stycken. Styrelsen träffas ca 1 gång i månaden och i samband med detta skickar styrelsen ut ett nyhetsbrev.

Stort tack till alla medlemmar för gott samarbete under 2025.

Styrelsen genom Anders Pedersen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 122 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 787 145	5 632 941	5 586 441
Resultat efter fin. poster	-729 967	180 060	-3 865 075
Soliditet (%)	76	76	76
Yttre fond	879 000	-	-
Taxeringsvärde	232 007 000	260 695 000	260 695 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	705	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	87	83
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 965	6 147	6 187
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 870	5 019	5 051
Sparande / kvm totalyta, kr	189	182	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	37	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	78	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	23	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	138	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,21	2,22
Räntekänslighet (%)	8,33	9,23	9,29

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 265 079 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -730 tkr. Förlusten beror på ökade avskrivningar enligt ny avskrivningsplan (komponentavskrivning) vilket gjort att våra avskrivningar ökat från 1 241 tkr till 2 342 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde eller ekonomiska stabilitet.

Vårt resultat före avskrivningar är 1 625 tkr. Föreningens löpande verksamhet genererar ett positivt kassaflöde före avskrivningar och täcker föreningens driftskostnader, räntekostnader samt sparande för framtida underhåll.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och långsiktigt hållbar,

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	134 410 000	-	-	134 410 000
Fond, yttre underhåll	0	-	879 000	879 000
Balanserat resultat	4 842 034	180 056	-879 000	4 143 090
Årets resultat	180 056	-180 056	-729 967	-729 967
Eget kapital	139 432 090	0	-729 967	138 702 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 143 090
Årets resultat	-729 967
Totalt	3 413 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	879 000
Balanseras i ny räkning	2 534 123
	3 413 123

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 813 025	5 632 941
Övriga rörelseintäkter	3	148 946	67 160
Summa rörelseintäkter		5 961 971	5 700 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 055 104	-2 938 126
Övriga externa kostnader	9	-177 624	-242 660
Personalkostnader	10	-139 294	-148 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 342 424	-1 241 088
Summa rörelsekostnader		-5 714 446	-4 570 395
RÖRELSERESULTAT		247 525	1 129 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 816	7 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-985 308	-957 573
Summa finansiella poster		-977 492	-949 651
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-729 967	180 056
ÅRETS RESULTAT		-729 967	180 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	178 917 180	181 164 900
Markanläggningar	13	39 530	68 726
Maskiner och inventarier	14	65 886	131 394
Summa materiella anläggningstillgångar		179 022 596	181 365 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 022 596	181 365 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 201	25 662
Övriga fordringar	15	2 596 922	1 986 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	265 793	227 820
Summa kortfristiga fordringar		2 879 917	2 239 645
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 170	16 141
Summa kassa och bank		11 170	16 141
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 891 087	2 255 786
SUMMA TILLGÅNGAR		181 913 683	183 620 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 410 000	134 410 000
Fond för yttre underhåll		879 000	0
Summa bundet eget kapital		135 289 000	134 410 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 143 090	4 842 034
Årets resultat		-729 967	180 056
Summa fritt eget kapital		3 413 123	5 022 090
SUMMA EGET KAPITAL		138 702 123	139 432 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 634 969	26 384 999
Summa långfristiga skulder		32 634 969	26 384 999
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 277 780	16 805 530
Leverantörsskulder		414 943	204 270
Skatteskulder		29 845	10 402
Övriga kortfristiga skulder		31 810	7 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	822 213	776 166
Summa kortfristiga skulder		10 576 591	17 803 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 913 683	183 620 806

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	247 525	1 129 706
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 342 424	1 241 088
	2 589 949	2 370 794
Erhållen ränta	7 816	7 923
Erlagd ränta	-941 130	-974 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 656 635	1 403 890
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 090	-140 126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	256 446	-24 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 959 171	1 239 246
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 277 780	-277 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 277 780	-277 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	681 391	961 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 924 516	963 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 605 907	1 924 516

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	5,69 %
Fasader	3,41 %
Balkonger	4,27 %
Fönster	2,13 %
Stamledningar VA	2,84 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Styr & övervakning	8,53 %
Ventilation	5,69 %
El	2,44 %
Hissar	5,69 %
Markanläggningar	3,42 %
Maskiner och inventarier	8,35 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 763 772	4 681 157
Hysesintäkter, p-platser	637 360	612 800
Övriga intäkter	146 814	68 203
El	265 079	270 781
Summa	5 813 025	5 632 941

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Övriga intäkter	96 588	33 749
Ersättn.fr.försäkr.bolag	46 029	0
Övriga rörelseintäkter	6 334	33 414
Summa	148 946	67 160

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	189 644	167 122
Städning	134 873	130 662
Besiktning och service	199 057	235 476
Trädgårdsarbete	12 174	420
Övrigt	45 143	266 327
Snöskottning	91 340	98 006
Summa	672 231	898 013

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 357
Bostäder	5 188	0
Soprum/miljöanläggning	370	7 275
Dörrar och lås/porttele	8 772	91 299
Övriga gemensamma utrymmen	661	-2 265
VA	26 680	3 585
Värme	0	15 775
El	39 040	47 007
Hissar	161 639	98 425
Balkonger	47 679	3 750
Garage och p-platser	4 000	2 769
Temp. rep und eller projekt	134 105	0
Summa	428 134	274 977

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	147 473
Fasader	0	-152 161
Summa	0	-4 688

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	395 326	321 808
Uppvärmning	639 179	674 224
Vatten	255 103	194 289
Sophämtning	142 816	100 392
Summa	1 432 424	1 290 713

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 306	123 633
Självrisker	25 315	0
Bredband	0	99
Bredband/Kabeltv	156 772	156 752
Arvode teknisk förvaltning	0	12 687
Fastighetsskatt	205 922	185 940
Summa	522 315	479 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 815	-6 417
Övriga förvaltningskostnader	57 493	69 501
Juridiska kostnader	0	66 989
Revisionsarvoden	43 564	36 250
Ekonomisk förvaltning	63 752	71 649
Konsultkostnader	0	4 688
Summa	177 624	242 660

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	135 000
Sociala avgifter	19 294	13 520
Summa	139 294	148 520

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	985 227	957 036
Övriga räntekostnader	81	537
Summa	985 308	957 573

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 119 737	201 119 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 119 737	201 119 737
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 954 837	-18 808 453
Årets avskrivning	-2 247 720	-1 146 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 202 557	-19 954 837
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 917 180	181 164 900
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 215 000	155 093 000
Taxeringsvärde mark	77 792 000	105 602 000
Summa	232 007 000	260 695 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	854 484	854 484
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	854 484	854 484
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-785 758	-756 562
Årets avskrivning	-29 196	-29 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-814 954	-785 758
Utgående restvärde enligt plan	39 530	68 726

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 040 463	255 500
Årets inköp	0	784 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 040 463	1 040 463
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-909 069	-843 561
Årets avskrivning	-65 508	-65 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-974 577	-909 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 886	131 394

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 185	2 138
Övriga fordringar	0	75 649
Nabo Klientmedelskonto	1 616 722	1 098 070
Borgo	978 015	810 305
Summa	2 596 922	1 986 163

NOT 16, KASSA BANK

	2025	2024
Handkassa	0	5 000
Bank 2	1 283	1 283
Bank 3	9 887	9 858
Summa	11 170	16 141

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 375	68 807
Försäkringspremier	134 320	134 306
Bredband	2 533	2 533
Förvaltning	25 565	22 174
Summa	265 793	227 820

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-11-28	2,55 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2026-11-30	2,31 %	9 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2029-11-21	1,46 %	16 384 999	16 384 999
Nordea Hypotek	2028-03-15	3,17 %	6 527 750	6 805 530
Summa			41 912 749	43 190 529
Varav kortfristig del			9 277 780	16 805 530

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 523 849 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 520	4 329
El	43 971	44 203
Uppvärmning	82 462	88 014
Utgiftsräntor	101 443	57 265
Vatten	21 577	17 721
Löner	60 000	75 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbetalda avgifter/hyror	463 075	448 470
Beräknat revisionsarvode	22 313	22 312
Summa	822 213	776 166

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 540 000	66 540 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Göteborg

Anders Elfving
Styrelseledamot

Anders Pedersen
Ordförande

Bo Berglundh
Styrelseledamot, Kassör

Johan Gustafson
Styrelseledamot

Tonny Nordin
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 14:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 17:20

DOCUMENT ID:

r17p3AfsWe

ENVELOPE ID:

r1XpnRzsWg-r17p3AfsWe

DOCUMENT NAME:

Brf Godhem, 769609-0336 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

37fa4ea0ec6e65fe42f6b8cc9266378e6d42e4810f4f749
ad9885d07fe7c4255a0ac31258fb177e2785484e6b3034
4f708566eb30f55fd4948bbe6a300091d35

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tonny Peter Sture Nordin tonny.nordin@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:26 26.03.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
2. BO BERGLUNDH bo.berglundh@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:43 26.03.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.143.170
3. ANDERS SKOVGÅRD PEDERSEN anderspedersen1961@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 20:00 26.03.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.183.245
4. Anders Elfving elfving81887@yahoo.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:47 30.03.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.239.95.65
5. JOHAN GUSTAFSON johan@gustafsons.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:01 29.03.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.31.242
6. Sara Ryfors sara.ryfors@azets.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:12 30.03.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.20

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Godhem, org.nr 769609-0336.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Godhem för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Godhem för år 2025 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 revisionsd 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 14:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 17:20

DOCUMENT ID:

H1x7anCMjZg

ENVELOPE ID:

BJQa2CfsZe-H1x7anCMjZg

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Godhem.pdf

2 pages

SHA-512:

7198a73b12c9e4abd917e484e2380c04856c9d64386a0
5fdbbe1739ef2881c32d3ae1a7851e9881e5387c8ef6b3c
ba4814128dc2e878227a9ee854788521b5fe1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ryfors	Signed	30.03.2026 14:11	eID	Swedish BankID
sara.ryfors@azets.com	Authenticated	30.03.2026 14:10	Low	IP: 208.56.29.91

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

Attachments

No attachments related to this document

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