



Välkommen till årsredovisningen för Brf Godhemsgatan 13

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kungsladugård 36:7	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 766 kvm. Byggnadernas totalyta är 766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erika Handfast	Suppleant
Andreas Nyman	Suppleant
Eleonore Esther Bakouche	Styrelseledamot
Wilja Iris Esmeralda Sandberg	Styrelseledamot
Emma Bergener	Ordförande

Valberedning

Gustav Olander
Björn Holmgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonas Åkerlind Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Uppgradering av fastighetsnät för bredband och TV - Fastighetens IT-nät uppgraderades under hösten 2016.
Energideklaration - OK.
Elarbeten - Jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och gruppsscheman i fastighetscentral i källaren.
Underhåll av fönster mot Godhemsgatan - Byte/komplettering av tätningslister.
Ventilationsarbeten - Rensning av ventilationskanaler från badrum utförd. Tilluftskanalerna i många lägenheter var stängda. Dessa har öppnats och tilluftsdon har installerats i alla rum utom kök och badrum.
Underhåll av entrédörrar. - Underhåll av entrédörrar utförd. I samband med detta installerades kodlås i portarna till trappuppgångarna.
Inspektion av avloppsstammar - Högtrycksspolning och filmning av fastighetens avloppsstammar utfördes. Statusen bedömdes vara god och behov av stambyte ansågs ej föreligga.
Renovering av tvättstuga samt byte av brunn och tvättmaskin - Rutinkontroll av tvättmaskin och torktumlare utförda av Miele. Maskinerna bedöms vara i gott skick.
Brandskyddsdocumentation - Utförd, uppföljningsåtgärder slutförda.
- 2017** ● VVS tillsyn gällande läckande tappvatten - Genomgång av samtliga lägenheter. Samtliga läckande tappställen åtgärdade.
VVS-arbeten. - Byten av läckande ventiler i källare utförda.
Uppföljande åtgärder från brandskyddsdocumentation - Installation av nödbelysning och brandvarnare i trappuppgångar och källare. Brandsläckare i källargång.
- 2018** ● Byte av vattenmätare - Fastighetens vattenmätare bytt till två mindre (för att sänka fasta kostnader).
Ventilationsarbeten - Filmning samt tätning av skorstenar utförd. Installation av takfläktar.
- 2019** ● Byte av tak - Taket renoverat från underlagspapp till pannor inkl. skorstensplåtar, gångbryggor, snörasskydd och stuprör i samband med produktion av fyra lägenheter på föreningens vind.
Byte av träfasad mot gård - Hela fasaden på gårdssidan bytt i samband med produktion av fyra lägenheter på föreningens vind.
Fönsterbyte mot gården - Samtliga lägenhetsfönster mot gården bytta i samband med produktion av lägenheter på föreningens vind. Bättringsmålning i fönstersmygar på bottenplan utförda i januari 2020.

- 2020** ● Slamsugning - Slamsugning i dagvattenbrunnar utförd.
Renovering/nyttillverkning av portparti mot Godhemsgatan. Nyttillverkad port, inklusive kodlås.
Elbesiktning - Besiktning av eldragningar och installationer i gemensamma utrymmen utförd.
Byte av stuprör - Byte av stuprör inkl. installation av lövsilar utfört.
Omfogning av tegelfogar - Omfogning av tegelfogar mot gatan utfört.
Fasadrenovering - Målning och renovering av fasad, fönster och sockel mot gatan utfört.
Värmeåtgärder - Injustering av värme samt byte av radiatortermostater i lägenheter.
- 2021** ● Utredning avloppsstammar - Högtrycksspolning och filmning av fastighetens avloppsstammar.
Utredning dränering - Undersökning av behovet av dränering genomfördes enligt gällande underhållsplan.
Slamsugning av dagvattenbrunnar.
Spolning och filmning av avlopp.
- 2022** ● Uppgradering av belysning - Byte av belysning från glödlampor (ej lysrör) till LED i gemensamma utrymmen.
Installation av ventil till vattenutkast på innergård.
Arbeten på innergård - Upprustning av cykelförråd.
- 2023** ● Byte av linoleummatta i trappuppgångar och viloplan.
Elarbeten - Byte till LED-belysning i trapphus (B)
Arbete på innergård - Tvätt av staket och sittbänk i trä.
Arbete på innergård - Tvätt av stenläggning på innergård och påfyllning av fogsand
- 2024** ● Ny Belysning i Trappuppgång B
Installation av ny torktumlare
OVK godkänd
- 2025** ● Installera torklinor i duschrummet.
Målning av tak i duschutrymme i källaren.
Målning av väggar och tak i tvättstuga.
Källarfönster mot gård ska underhållas enligt rekommendation av fackman.
Byte till belysning med rörelsedeckare i tvättstugan.

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Målning samt mindre putslagningar i gemensamma utrymmen i källarplanet.
- 2026** ● Målning av tak och väggar i trappuppgångar
Slipning och polering trappsteg.
Slipning och polering våningsplan.
Dammbindning betonggolv källarplan
Filmining av dagvattenledningar samt slamsugning dagvattenbrunn på gård- och gatusidan av huset.
Målning av betonggolv källarplan
- 2027** ● Spolning av avloppsstammar.
Målning av puts, träfönster samt träpanel på fasader mot innegård
Energideklaration.
- 2028** ● Målning av entreport
Målning av sockel
Målning träfönster
Målning träpanel
Ställning för fasadåtgärder

Avtal med leverantörer

Familjebostäder	Värme till fastigheten
GodEL i Sverige AB	Elleveranser till föreningsgemensamma utrymmen
Göteborgs Stad	Avfallshantering och vattenleveranser
MBA Fastighetsservice	Jouravtal gällande snöröjning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Tele2	Gruppavtal för bredband och TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen omförhandlades till 3,34 % på 4 år.
Juridisk rådgivning angående hyressättning av föreningens hyreslägenhet.
Reparation av ett fönster i en av vindslägenheterna.
Inköp av brandsläckare.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Lånet på beloppet 1 046 500 kr omförhandlades till 3,36 % ränta på 4 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	878 422	827 627	765 856	698 555
Resultat efter fin. poster	-11 918	-85 724	-4 831	-87 243
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	3 439 012	3 175 393	2 981 662	2 822 913
Taxeringsvärde	16 800 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	993	917	837
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	82,5	82,5	82,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 049	8 124	8 211	8 299
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 240	7 307	7 386	7 464
Sparande / kvm totalyta, kr	282	109	306	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	17	19	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	226	172	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	66	62	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	309	254	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,02	1,56	0,97
Räntekänslighet (%)	7,75	8,18	8,95	9,91

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Minusresultatet beror till stor del på högre avskrivningskostnader i samband med övergången till K3. Juridiska åtgärder har även påverkat resultatet. Föreningens avgifter kommer att följas upp kontinuerligt och en höjning av årsavgifterna har genomförts.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 064 713	-	-	17 064 713
Upplåtelseavgifter	7 018	-	-	7 018
Fond, yttre underhåll	3 175 393	-50 656	314 275	3 439 012
Balanserat resultat	-7 023 565	-35 068	-314 275	-7 372 908
Årets resultat	-85 724	85 724	-11 918	-11 918
Eget kapital	13 137 835	0	-11 918	13 125 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 058 633
Årets resultat	-11 918
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-314 275
Totalt	-7 384 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 384 826

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	878 422	827 627
Övriga rörelseintäkter	3	2 636	1 511
Summa rörelseintäkter		881 058	829 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-336 621	-568 320
Övriga externa kostnader	9	-150 857	-97 618
Personalkostnader	10	-43 368	-43 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 808	-118 920
Summa rörelsekostnader		-758 654	-828 291
RÖRELSERESULTAT		122 404	847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 395	27 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-139 717	-113 863
Summa finansiella poster		-134 322	-86 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 918	-85 724
ÅRETS RESULTAT		-11 918	-85 724

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 084 703	17 312 511
Summa materiella anläggningstillgångar		17 084 703	17 312 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 084 703	17 312 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 228	0
Övriga fordringar	13	339 100	217 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 996	12 151
Summa kortfristiga fordringar		375 324	229 525
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	0
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 468 855	1 464 403
Summa kassa och bank		1 468 855	1 464 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 844 179	1 693 928
SUMMA TILLGÅNGAR		18 928 882	19 006 439

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 071 731	17 071 731
Fond för yttre underhåll		3 439 012	3 175 393
Summa bundet eget kapital		20 510 743	20 247 124
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 372 908	-7 023 565
Årets resultat		-11 918	-85 724
Summa ansamlad förlust		-7 384 826	-7 109 289
SUMMA EGET KAPITAL		13 125 917	13 137 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 099 250	4 499 270
Summa långfristiga skulder		3 099 250	4 499 270
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 446 520	1 098 087
Leverantörsskulder		25 795	82 223
Skatteskulder		57 018	54 723
Övriga kortfristiga skulder		2 024	1 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	172 358	133 021
Summa kortfristiga skulder		2 703 715	1 369 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 928 882	19 006 439

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	122 404	847
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	227 808	118 920
	350 212	119 767
Erhållen ränta	5 395	27 291
Erlagd ränta	-136 676	-111 320
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 931	35 739
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 671	-16 054
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 093	93 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 167	113 149
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-51 587	-60 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-51 587	-60 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 580	52 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 654 188	1 601 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 779 768	1 654 188

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Godhemsgatan 13 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,55 %
Yttertak	2,61 %
Fasader	2,68 %
Fönster	2,68 %
Stamledningar VA	3,04 %
Stamledningar Värme	3,04 %
El	3,80 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	668 750	636 922
Hysesintäkter bostäder	97 368	92 424
Hysesintäkter garage, moms	8 064	4 480
Hysesintäkter p-plats	34 182	25 573
Bredband	48 732	48 732
Pantsättningsavgift	1 764	2 292
Överlåtelseavgift	4 373	4 299
Andrahandsuthyrning	15 190	12 906
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	878 422	827 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 636	1 511
Summa	2 636	1 511

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	7 375	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	67 960
Brandskydd	998	0
Gårdkostnader	0	799
Gemensamma utrymmen	488	0
Serviceavtal	2 230	0
Förbrukningsmaterial	2 385	727
Summa	13 476	69 486

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	939
Tvättstuga	5 290	52 975
Dörrar och lås/porttele	-8 490	8 490
VVS	0	4 575
Elinstallationer	0	31 108
Fönster	4 045	0
Summa	845	98 087

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	50 656
Summa	0	50 656

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	12 220	12 672
Uppvärmning	139 790	173 193
Vatten	48 732	50 744
Sophämtning/renhållning	25 908	23 982
Summa	226 650	260 591

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 738	25 793
Kabel-TV	19 728	35 997
Bredband	28 876	0
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Summa	95 650	89 500

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	40 782	0
Inkassokostnader	1 088	1 176
Revisionsarvoden extern revisor	49 922	24 946
Föreningskostnader	488	9 779
Förvaltningsarvode enl avtal	43 170	41 431
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	2 646	3 440
Administration	968	1 947
Konsultkostnader	5 619	6 875
Summa	150 857	97 618

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 000	33 051
Arbetsgivaravgifter	10 368	10 382
Summa	43 368	43 433

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	139 717	113 789
Dröjsmålsränta	0	74
Summa	139 717	113 863

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 353 610	18 353 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 353 610	18 353 610
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 041 099	-922 179
Årets avskrivning	-227 808	-118 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 268 907	-1 041 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 084 703	17 312 511
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 461 450</i>	<i>6 461 450</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	10 200 000
Summa	16 800 000	18 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 187	27 589
Transaktionskonto	96 134	101 048
Borgo räntekonto	214 779	88 737
Summa	339 100	217 374

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	12 675	0
Förutbet kabel-TV	3 857	3 784
Förutbet bredband	8 464	8 367
Summa	24 996	12 151

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	17 559 124	17 559 124
Värdereglering kortfr placera	-17 559 124	-17 559 124
Summa	0	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-02-16	4,01 %	1 037 875	1 049 375
Nordea	2029-02-21	3,34 %	1 046 500	1 049 375
Nordea	2026-02-18	0,92 %	2 423 520	2 449 232
Nordea	2027-02-17	4,24 %	1 037 875	1 049 375
Summa			5 545 770	5 597 357
Varav kortfristig del			2 446 520	1 098 087

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 302 210 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	154	153
Uppl kostn el	1 004	1 007
Uppl kostnad Värme	18 359	19 376
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	16 024	12 983
Uppl kostn vatten	7 034	8 166
Uppl kostnad Sophämtning	2 415	1 971
Uppl kostnad arvoden	22 726	14 926
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 140	4 689
Förutbet hyror/avgifter	72 502	69 750
Summa	172 358	133 021

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 875 000	7 875 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Göteborg

Emma Bergener
Ordförande

Eleonore Esther Bakouche
Styrelseledamot

Wilja Iris Esmeralda Sandberg
Styrelseledamot

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

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 13:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 16:29

DOCUMENT ID:

Byl68bRBIGx

ENVELOPE ID:

SkaL-RrgMe-Byl68bRBIGx

DOCUMENT NAME:

Brf Godhemsgatan 13, 769625-5756 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c278067aa700e49745cbe66435b840f43945248e371375b5844ec78d0177ad7c25beed28deb84f6e87aeab053d1b8f0f8eb291670d3b693dbc224bd5996251be

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. WILJA IRIS ESMERALDA SANDBERG wilja03@icloud.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 21:04 01.06.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.210.250
2. EMMA KARIN LINNEA BE RGENER emma.bergener@icloud.c om	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:08 01.06.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
3. ELEONORE ESTHER BAK OUCHE ebakouche@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 15:00 28.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
4. Lars Jonas Åkerlind jonas.akerlind@mooresw eden.se	 Signed Authenticated	08.06.2026 13:14 04.06.2026 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* 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 Godhemsgatan 13

Org.nr 769625-5756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 16:29

DOCUMENT ID:

rJ6lbABlfg

ENVELOPE ID:

rJalbABlZg-rJ6lbABlfg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

9d849ba8856ce82a11106107da5cb55452fc6e537753d
8de7777dd30f69682fb7ebad63b102413261495c8d9d7d
03bb48d2f024fb13716ff69066e429ac72a97

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jonas Åkerlind	Signed	08.06.2026 13:13	eID	Swedish BankID
jonas.akerlind@mooresweden.se	Authenticated	08.06.2026 13:10	Low	IP: 212.247.101.234

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed