







Årsredovisning 2025

Brf Göthe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Göthe med säte i Göteborg org.nr. 769634-7371 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rambergsstaden 74:11	2017-05-10	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
7	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 202
Totalt 77 objekt		**5 202**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 19 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Rambergsstaden GA:15	G:A	717920-9916	0 / 0	Markparkering och trottoar
Göteborg Rambergsstaden GA:11	G:A		6868 / 17569	Gård
Göteborg Rambergsstaden GA:10	G:A	717918-6833	21 / 63	Garage

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Gustafsson	Ordförande
Jonas Sjölin	Ledamot
Lionel Julien F Monard	Ledamot
Mirsad Dizdarevic	Ledamot
Leyla Kamal	Ledamot
Andreas Mellkvist	Suppleant
Robin Lindh Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Leyla Kamal, Johan Sjölin, Mirsad Dizdarevic, samt suppleanterna Andreas Mellkvist och Robin Lind Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, varav 2 st extrainsatta.

Firman tecknas två i förening av Bengt Gustafsson, Mirsad Dizdarevic, Leyla Kamal, och Johan Sjölin.

Revisor har varit: Fiola Rexhepi på BoRevision AB, vald på föreningsstämman.

Valberedning har varit: Elin Nordström och Emma Nordanger, valda på föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%. Från 2026-01-01 lämnades avgifterna oförändrade.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Tekniskt underhåll:
En 30 årig underhållsplan finns. Framtagen vid ett tillfälle och uppräknas och uppdateras inte.

Ordföranden har ordet
Den nya styrelsens första uppgift var att konstituera sig vilket skedde på första styrelsemötet i juni.

Efter en lugn sommar fick vi en ganska omfattande vattenskada i källarens teknikrum. Skadan hanterades akut, och med hjälp av försäkringsbolaget för att återställa lokalerna.
Den gemensamma bredbandsanslutningen genom Bahnhof startade inte enligt avtal. Detta orsakade att medlemmarna var tvungna att förlänga redan uppsagda avtal. Styrelsen hade under denna tid dagliga diskussioner med Bahnhof. Och en månad försent var bredbandet igång! Som kompensation ersatte Bahnhof brf Göthe med två betalningsfria månader. Och medlemmarna som haft extra kostnader kompenserades. Bredbandet är tillsvidare kostnadsfritt för medlemmarna.
Vid besiktningen av tvättstugan konstaterades en mögelskada. Och styrelsen beslutade om en sanering och renovering som nu är genomförd.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är genomförd och godkänd. Styrelsen har också tecknat ett energiavtal med HSB för kontinuerlig övervakning så att vi får larm om något oförutsett händer.
Vattenpriset har höjts från att ha varit 55 kr + moms till 66+moms per kubik.
F. O. Petersson åtgärdade vattenskadorna på gemensamhetslokalens balkong och lägenheten under.
Pulversprinklers inhandlades till och installerades i soprummet.
En extra amortering på 200 tkr, utöver den regelbunden amortering enligt plan, har gjorts.
Styrelsen har också ägnat sig åt löpande ärenden som många andrahandsuthyrningar, lägenhetsöverlåtelser, ordningen i soprummet, parkeringarna utomhus m.m.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Föreningen är relativt nystartad och inga större åtgärder behöver genomföras.
Vi sköter den löpande driften och ekonomin men inga större renoveringar.
Föreningen har en 30 årig underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	260	174	204	278	293
Skuldsättning, kr/kvm	11 165	11 289	11 414	11 963	12 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 165	11 289	11 414	11 963	12 222
Räntekänslighet, %	13	14	16	18	18
Energikostnad, kr/kvm	128	122	117	119	109
Årsavgifter, kr/kvm	859	835	746	675	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	885	854	758	732	704
Nettoomsättning, tkr	4 564	4 444	3 973	3 805	3 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-859	-1 271	-1 078	-711	-626
Soliditet, %	79	79	79	78	78

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen inte kan ta höjd för avskrivningarna vilket är normalt för relativt nybyggda föreningar. Tittar i stället på kassaflödet.

Föreningens kassaflöde vid årets slut är positivt med 646 366 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 260 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har föreningen planerat att extraamortera på lånen. Någon avgiftshjöjning 26-01-01 gjordes ej.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	227 200 000	0	0	227 200 000
Underhållsfond, kr	2 302 672	0	422 208	2 724 880
S:a bundet eget kapital, kr	**229 502 672**	**0**	**422 208**	**229 924 880**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 800 350	-1 270 769	-422 208	-7 493 327
Årets resultat, kr	-1 270 769	1 270 769	-858 771	-858 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-7 071 119**	**0**	**-1 280 979**	**-8 352 098**
S:a eget kapital, kr	**222 431 553**	**0**	**-858 771**	**221 572 782**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 958 kr samt ianspråktagande skett med 74 750 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 071 119
Årets resultat, kr	-858 771
Reservation till underhållsfond, kr	-496 958
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-8 352 098**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-8 352 098**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 563 789	4 444 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 777	0
Summa Rörelseintäkter		**4 601 566**	**4 444 061**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 668 749	-1 475 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 944	-226 439
Personalkostnader	Not 6	-90 679	-79 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 138 251	-2 138 251
Summa Rörelsekostnader		**-3 943 623**	**-3 920 227**
Rörelseresultat		**657 944**	**523 834**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		710	861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 517 424	-1 795 464
Summa Finansiella poster		**-1 516 715**	**-1 794 603**
Resultat efter finansiella poster		**-858 771**	**-1 270 769**
Resultat före skatt		**-858 771**	**-1 270 769**
Årets resultat		**-858 771**	**-1 270 769**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	266 253 232	268 391 483
Summa Materiella anläggningstillgångar		**266 253 232**	**268 391 483**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	12 617 262	12 617 262
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**12 617 262**	**12 617 262**
Summa Anläggningstillgångar		**278 870 494**	**281 008 745**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32	675
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 402 842	750 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	227 646	206 610
Summa Kortfristiga fordringar		**1 630 520**	**957 643**
Summa Omsättningstillgångar		**1 630 520**	**957 643**
Summa Tillgångar		**280 501 014**	**281 966 388**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 200 000	227 200 000
Fond för yttre underhåll		2 724 881	2 302 673
Summa Bundet eget kapital		**229 924 881**	**229 502 673**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 493 327	-5 800 350
Årets resultat		-858 771	-1 270 769
Summa Ansamlad förlust		**-8 352 098**	**-7 071 119**
Summa Eget kapital		**221 572 783**	**222 431 554**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	58 079 727	58 726 731
Leverantörsskulder		218 398	229 852
Övriga kortfristiga skulder		15 368	9 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	614 738	568 676
Summa Kortfristiga skulder		**58 928 231**	**59 534 834**
Summa Skulder		**58 928 231**	**59 534 834**
Summa Eget kapital och skulder		**280 501 014**	**281 966 388**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	657 944	523 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 138 251	2 138 251
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 138 251**	**2 138 251**
Erhållen ränta	710	861
Erlagd ränta	-1 526 492	-1 771 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 270 412**	**891 551**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 718	34 681
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 469	102 842
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**28 751**	**137 523**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 299 163**	**1 029 074**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-647 004	-647 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-647 004**	**-647 004**
Årets kassaflöde	**652 159**	**382 070**
Likvida medel vid årets början	**722 087**	**340 016**
Likvida medel vid årets slut	**1 374 246**	**722 087**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 332 108	4 206 048
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	134 444	138 532
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 400	67 200
	Hyror övrigt	0	3 000
	Övriga primära intäkter	30 837	29 281
	Summa Bruttoomsättning	**4 563 789**	**4 444 061**
	Summa Nettoomsättning	**4 563 789**	**4 444 061**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	37 777	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**37 777**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-480 100	-450 019
	Reparationer	-235 847	-184 314
	Planerat underhåll	-74 750	-35 938
	Försäkringsskador	-11 400	0
	El	-116 312	-101 288
	Uppvärmning	-330 066	-356 330
	Vatten	-218 224	-178 721
	Sophämtning	-114 298	-98 544
	Fastighetsförsäkring	-69 444	-65 040
	Kabel-TV och bredband	-15 570	0
	Övriga driftkostnader	-2 738	-5 476
	Summa Driftskostnader	**-1 668 749**	**-1 475 668**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 244
	Administrationskostnader	-16 568	-25 747
	Extern revision	-17 500	-17 000
	Konsultkostnader	0	-73 506
	Föreningsverksamhet	-5 996	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 880	-105 942
	Summa Övriga externa kostnader	**-45 944**	**-226 439**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvoden inkl. mötesersättningar	-70 300	-60 000
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Sociala avgifter	-20 379	-18 869
	Summa Personalkostnader	**-90 679**	**-79 869**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 138 251	-2 138 251
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 138 251**	**-2 138 251**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 825 101	213 825 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 257 637	65 257 637
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**279 082 738**	**279 082 738**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 691 255	-8 553 004
	Årets avskrivningar	-2 138 251	-2 138 251
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 829 506**	**-10 691 255**
	Utgående redovisat värde	**266 253 232**	**268 391 483**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**179 000 000**	**193 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	64 700 000	64 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**64 700 000**	**64 700 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	33% av garaget i samfälligheten Lundby Park Garage 1	12 617 262	12 617 262
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**12 617 262**	**12 617 262**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 374 246	722 087
	Övriga fordringar	28 596	28 271
	Summa Övriga fordringar	**1 402 842**	**750 358**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 646	206 610
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**227 646**	**206 610**

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,75%	2026-03-31	20 359 909	269 585
Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-03-31	18 159 909	269 585
Nordea Hypotek AB	2,21%	2026-03-20	19 559 909	215 668
			58 079 727	**754 838**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	58 079 727
Kortfristig del	58 079 727

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	452 496	425 743
	Upplupna räntekostnader	15 001	24 069
	Övriga upplupna kostnader	147 241	118 864
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**614 738**	**568 676**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göthe, org.nr. 769634-7371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göthe 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 31 december 2025 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.