



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Göthe



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göthe med säte i Göteborg org.nr. 769634-7371 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rambergstaden 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	p-platser i ett gemensamt garage	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 202
<b>Totalt 77 objekt</b>		<b>5 202</b>

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
Andreas Mellkvist	Ordförande
Mirsad Dizdarevic	Ledamot
Leyla Kamal	Ledamot
Magnus Malmberg	Ledamot
Nicholas Kakonge	Ledamot
Robin Lind Nilsson	Suppleant
Kristian Shling	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Andreas Mellkvist. Magnus Malmberg flyttade aug 2024 men är ändå påskrivande och Nicholas Kokonge samt suppleanterna Robin Lind Nilsson och Kristian Shling.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mirsad Dizdarevic, Leyla Kamal, Andreas Mellkvist, Magnus Malmberg.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi, BoRevison vald av föreningen.

Valberedning har varit: Elin Nordström och Emma Nordanger, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 underhållsplan.

**Tekniskt underhåll:**

En 30 årig underhållsplan finns. Framtagen vid ett tillfälle och uppräknas och uppdateras inte. Hissarna har besiktigats enligt plan. Grus som fastnar i hisspåren gör att de ibland slutar fungera och måste tyvärr felanmälas.

**Ordföranden har ordet**

Det gångna året har varit produktivt och händelserikt för vår förening. Två nya ledamöter valdes in i styrelsen och under året har vi varit fem ordinarie ledamöter och två suppleanter som har arbetat för att förbättra vårt gemensamma boende. Styrelsen har sammanträtt regelbundet och genomfört flera arbeten och projekt, bland annat:

- Den löpande ekonomin med fakturahantering, budget för kommande år, och förnyelse av lånevillkor.
- Överläggning och beslut om avgiftshöjning pga rådande marknadsläge med inflation och återkommande räntehöjningar.
- Administration kring arbetet med flera olika vattenskador med försäkringsbolag och drabbade medlemmar.
- Obligatorisk ventilationskontroll av ventilationen (OVK) i föreningens lägenheter och lokaler. Nödvändiga åtgärder är vidtagna och godkända efter besiktning.
- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA): Styrelsen arbetar vidare med det och har under 2024 besiktigat rökluckor och planerar för att montera brandsläckare i gemensamma utrymmen under 2025.
- Femårsbesiktningen av fastigheten som genomfördes under hösten 2025.
- Teckant nu avtal för kollektivt bredband till föreningens medlemmar, genom Bahnhof, som kommer att installeras under hösten 2025.

Vi ser fram emot att kommande år fortsätta driva vår förening framåt, och vi hoppas på ett större engagemang från våra medlemmar för att fortsätta utveckla och förbättra vårt boende för alla.

**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 117 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	204	278	293	203
Skuldsättning, kr/kvm	11 289	11 414	11 963	12 222	12 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 289	11 414	11 963	12 222	1 230
Räntekänslighet, %	14	16	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	122	117	119	109	95
Årsavgifter, kr/kvm	835	746	675	677	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	854	758	732	704	665
Nettoomsättning, tkr	4 444	3 973	3 805	3 789	3 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 271	-1 078	-711	-626	-1 082
Soliditet, %	79	79	78	78	78

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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

Det stora negativa resultat kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som skall betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet av byggnaden.

Kassaflödet bedöms vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll.

Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott.

Föreningens kassaflöde över året är positivt med 382 070 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 174 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 12% från 2024-01-01. Från 2025-01-01 höjde man med 3%, Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	227 200 000	0	0	227 200 000
Underhållsfond, kr	1 841 652	0	461 020	2 302 672
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>229 041 652</b>	<b>0</b>	<b>461 020</b>	<b>229 502 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 260 940	-1 078 389	-461 020	-5 800 350
Årets resultat, kr	-1 078 389	1 078 389	-1 270 769	-1 270 769
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 339 329</b>	<b>0</b>	<b>-1 731 789</b>	<b>-7 071 119</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>223 702 323</b>	<b>0</b>	<b>-1 270 769</b>	<b>222 431 553</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 958 kr samt ianspråktagande skett med 35 938 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	-5 339 330
Årets resultat, kr	-1 270 769
Reservation till underhållsfond, kr	-496 958
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 938
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 071 119</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 071 119</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 444 061	3 973 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	29 952
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 444 061</b>	<b>4 003 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 475 668	-1 488 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 439	-3
Personalkostnader	Not 6	-79 869	-79 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 138 251	-2 138 251
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 920 227</b>	<b>-3 705 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>523 834</b>	<b>297 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		861	2 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 795 464	-1 378 522
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 794 603</b>	<b>-1 375 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 270 769</b>	<b>-1 078 389</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 270 769</b>	<b>-1 078 389</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 270 769</b>	<b>-1 078 389</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 268 391 483 270 529 734

*Summa Materiella anläggningstillgångar***268 391 483 270 529 734**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 12 617 262 12 617 262

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***12 617 262 12 617 262**

### Summa Anläggningstillgångar

**281 008 745 283 146 996**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

675 4 035

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 750 358 473 721

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 206 610 132 497

*Summa Kortfristiga fordringar***957 643 610 253**

### Summa Omsättningstillgångar

**957 643 610 253**

### Summa Tillgångar

**281 966 388 283 757 249**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	227 200 000	227 200 000
Fond för yttre underhåll	2 302 672	1 841 652
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>229 502 672</b>	<b>229 041 652</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 800 350	-4 260 940
Årets resultat	-1 270 769	-1 078 389
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 071 119</b>	<b>-5 339 330</b>

### Summa Eget kapital

222 431 554 223 702 322

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	20 575 577
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 575 577</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		58 726 731	38 798 158
Leverantörsskulder		229 852	80 914
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	9 575	2 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	568 676	597 786
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>59 534 834</b>	<b>39 479 352</b>

### Summa Skulder

59 534 834 60 054 929

### Summa Eget kapital och skulder

281 966 388 283 757 252

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	523 834	297 335
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 138 251	2 138 251
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 138 251</b>	<b>2 138 251</b>
Erhållen ränta	861	2 798
Erlagd ränta	-1 771 395	-1 378 522
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>891 551</b>	<b>1 059 862</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 681	37 625
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	102 842	-371 752
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>137 523</b>	<b>-334 127</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 029 074</b>	<b>725 734</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-647 004	-2 847 004
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-647 004</b>	<b>-2 847 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>382 070</b>	<b>-2 121 270</b>
Likvida medel vid årets början	<b>340 016</b>	<b>2 461 286</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>722 087</b>	<b>340 016</b>

**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:

100 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.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 206 048	3 755 316
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	138 532	125 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	67 200	67 200
	Hyror övrigt	3 000	5 800
	Övriga primära intäkter	29 281	19 000
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 444 061</b>	<b>3 973 056</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 444 061</b>	<b>3 973 056</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	25 949
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>25 949</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-351 373	-310 796
	Snö och halk-bekämpning	0	0
	Reparationer	-184 314	-171 259
	Planerat underhåll	-35 938	0
	EI	-101 288	-116 160
	Uppvärmning	-356 330	-315 590
	Vatten	-178 721	-175 213
	Sophämtning	-98 544	-167 498
	Fastighetsförsäkring	-65 040	-82 936
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 646	-108 739
	Övriga driftkostnader	-5 476	-40 078
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 475 668</b>	<b>-1 488 269</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 244	0
	Administrationskostnader	-25 747	-12 702
	Extern revision	-17 000	-16 875
	Konsultkostnader	-73 506	0
	Övriga förvaltningskostnader	-105 942	-3
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-226 439</b>	<b>-29 580</b>

i övriga förvaltningskostnader har i år en okänd fordran som legat kvar i flera år kostnadsförts.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-60 000
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-18 869	-19 147
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-79 869</b>	<b>-79 147</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 138 251	-2 138 251
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 138 251</b>	<b>-2 138 251</b>
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 825 101	213 825 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 257 637	65 257 637
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>279 082 738</b>	<b>279 082 738</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 553 004	-6 414 753
	Årets avskrivningar	-2 138 251	-2 138 251
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 691 255</b>	<b>-8 553 004</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>268 391 483</b>	<b>270 529 734</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>193 000 000</b>	<b>193 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 700 000	64 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>64 700 000</b>	<b>64 700 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	33% av garaget i samfällighetsföreningen Lundby Park Garage 1	12 617 262	12 617 262
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>12 617 262</b>	<b>12 617 262</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	722 087	340 016
	Övriga fordringar	28 271	133 705
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>750 358</b>	<b>473 721</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 610	132 497
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>206 610</b>	<b>132 497</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,37%	2025-03-31	20 575 577	215 668
Nordea Hypotek AB	3,59%	2025-03-31	18 375 577	215 668
Nordea Hypotek AB	2,98%	2025-03-20	19 775 577	215 668
			<b>58 726 731</b>	<b>647 004</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	58 726 731
Kortfristig del	58 726 731
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	647 004
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 588 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	0	2 492
Övriga kortfristiga skulder	9 575	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>9 575</b>	<b>2 492</b>

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	425 743	384 886
Upplupna räntekostnader	24 069	0
Övriga upplupna kostnader	118 864	212 900
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>568 676</b>	<b>597 786</b>

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.

## 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 2024.

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 2024 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 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Göthe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS MELLKVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 08:31:51



**NICHOLAS KAKONGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 08:41:53



**LEYLA KAMAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:01:36



**MIRSAD DIZDAREVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 12:50:14



**MAGNUS MALMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:46:19



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:18:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Göthe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:18:15



# 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.