20260408057 13

Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9

Årsredovisning 2025

Vidimeras

Susanna Hallonsten
0707769962



20260408057 12

Fastställelseintyg för årsredovisningen – Bostadsrättsföreningen Götabergsgatan 9 med organisationsnummer 7696095343

Undertecknad styrelseledamot i **Bostadsrättsföreningen BRF Götabergsgatan 9** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den 23 mars 2026**. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **förlusten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 2026-03-29
Ort och ~~datum~~

Underskrift

Fredrik Hallonsten
Namnförtydligande

Bolagsverket 2014-05-30

20260408057 14

Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9

Org.nr: 769609-5343

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

SJLS2Q2Obx-rkdBhX2dbx

20260408057 15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9, 769609-5343, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus på fastigheten Göteborg Lorensberg 49:6 upplåta bostäder för permanent boende och till den del föreningen så finner lämpligt hyra ut lokaler för kommersiellt bruk.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelse		**Vald t.o.m förningsstämman**
Ordförande	Fredrik Hallonsten	2026 (ordf. från 2025-11-27)
Ordförande	Philip Berglund	2026 (avgick 2025-11-27)
Ledamot	Alexandra Malmkvist	2026
Ledamot	Kent Sjöholm	2026
Ledamot	Fanny Johansson	2026

Revisor	
Extern revisor	Malin Johannesson

Valberedning
Jan Hultengren

Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening, ledamöterna.

SJLS2Q2Obx-rkdBhX2dbx

20260408057 16

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Lorensberg 49:6 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1889 och har värdeår 1930. Fastighetens adress är Götabergsgatan 9 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	5	2	3	1

Total tomtarea:	445	kvm
Total bostadsarea:	1414	kvm
Total lokalarea:	133	kvm

Lokalförteckning:

Hyresgäst	Yta	Löptid
CogniVision AB	110 kvm	2028-12-31

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2016-04-24.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

20260408057117

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	TidX Förvaltning och ER Förvaltning
TV, bredband och telefoni	Telia
Städning	Klarin Lundin
Avfallshantering	Renova Miljö
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29971 kr (16825 kr 2024) och planerat underhåll för 343 594 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 i resultaträkningen.

Under 2025 avser underhållskostnaderna i not 5 har samtliga trapphus har målats om och tak i trapphus A har renoverats. Eldragningar i källaren har uppdaterats, tvättstugan har fräschats upp och nödtelefonen i hissen har uppdaterats för att klara kraven när 3G-nätet stängs ner.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av ER Förvaltning. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Enligt av styrelsens underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 300 741 kr vilket motsvarar 194 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av fasad.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 163600 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 106 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

20260408057 18

Tidigare utfört underhåll	År
Åtgärder från OVK	2024
Bokningssytem för tvättstugan	2024
Besiktning och service brandgasluckor	2024
Oljning av portar	2023
Relining under gården samt horisontella stammar i källarplan	2023
OVK-besiktning	2023
Byte av termostater och avgasare	2022
Installation av nytt passersystem	2022
Installation av ny torktumlare	2021
Färdigställande av byte av lägenhetsdörrar i trapphus A	2021
Underhåll av fastighetsel inkl. installation av elmätare i lokaler	2021
Filmning och spolning av spillvattenledningar	2020
Besiktning av fastighetens el	2020
Påbörjat byte av lägenhetsdörrar i trapphus A	2019
Inköp av luftavfuktare	2019
Upprustning av lokal på innergården	2018
Byte av golvplattor i entrén	2018
Slutbesiktning av lägenhetsdörrar i trapphus B och C	2018
OVK-besiktning	2018
Renovering av tvättstuga	2016
Installation av nytt portsystem	2016
Energideklaration	2016
Målning av dörrkarmar	2015-2017
Byte av lägenhetsdörrar i trapphus B och C	2015
Hiss	2004-2005
Tak	2004-2005
Elcentral	2004-2005
Stambyte	2004-2005
Fasad	2004-2005
Fönster	1987

20260408057 19

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Ordinarie föreningsstämman hölls den 22:e april 2025 i en av föreningens lokaler, det deltog representanter för 9 medlemmar. Vid stämman valdes ny styrelse genom ny- och omval av ledamöter. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande.

Det systematiska brandskyddsarbetet har genomförts på styrelsens uppdrag av fastighetsskötare

Styrelsens ord
Styrelsen arbetar utifrån Underhållsplanen och har tagit in flertalet kostnads- och lösningsförslag för åtgärder men det ekonomiskt mer ansträngda läget för föreningen har föranlett att Styrelsen omvärderat visst planerat underhåll under året. Budget 2025 baseras på ny hyresgäst under året men styrelsen har undvikit avgiftshöjning genom att omvärdera delar av planerat underhåll. Föreningens lån förhandlades till ekonomiskt fördelaktiga löptider.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med lokalförmedlare, egna nätverk och annonsering för att hitta ny lokalhyresgäst och den stora lokalen har ny hyresgäst från januari 2026.

Under verksamhetsåret har ett helt nytt nätverk för internet, TV och Telefonitjänster installerats i fastigheten av Telia. Samtliga trapphus har målats om och tak i trapphus A har renoverats. Eldragningar i källaren har uppdaterats, tvättstugan har fräschats upp och nödtelefonen i hissen har uppdaterats för att klara kraven när 3G-nätet stängs ner.

I oktober genomfördes en gemensam städdag där föreningens medlemmar hjälptes åt att städa upp entrén, innergården, trapphusen och tvättstugan. Trädörrarna oljades även om.

Löpande kommunikation till medlemmar sker via nyhetsbrev och Facebookgrupp för att snabbt kunna nå ut till medlemmarna med information

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
36 medlemmar vid räkenskapsårets början
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer n en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 25 %.
Avseende 2026 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 326 kr för tv, bredband och telefoni.

20260408057 20

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 132	1 188	1 131	925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-533	-203	-65	-299
Förändring av underhållsfond	-180	160	141	-15
Resultat efter fondförändringar	-353	-363	-206	-284
Sparande kr/kvm	82	74	153	118
Soliditet, %	69	69	69	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	793	793	644	489
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	94	80	75
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	746	746	597	442
Driftkostnad kr/kvm	329	368	321	277
Energikostnad kr/kvm	170	167	149	150
Ränta kr/kvm	176	241	165	82
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	106	104	91	100
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 942	5 954	6 527	6 540
Lån kr/kvm	6 501	6 514	5 966	5 978
Räntekänslighet (%)	8.20	8.21	10	13
Snittränta, (%)	2.96	4.05	2.77	1.38

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -532 612 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 316 304 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 343 594 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 127 286 kr.

Från 2026-01-01 budgeteras dessutom ytterligare intäkter på 195 800 kr av nytillträdd lokalhyresgäst.

20260408057 21

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 323 325	604 768	- 5 239 379	- 202 587
Disposition enligt föreningsstämma			-202 587	202 587
Avsättning till underhållsfond		163 600	-163 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-343 594	343 594	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 532 612
Vid årets slut	**26 323 325**	**424 774**	**- 5 261 972**	**- 532 612**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 5 441 966
Årets resultat före fondförändring	- 532 612
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 163 600
Ianspråktagande av underhållsfond	343 594
Summa över/underskott	**- 5 794 584**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	- 5 794 584
Totalt	**- 5 794 584**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

SJLS2Q2Obx-rkdBhX2dbx

20260408057722

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 055 160	1 111 829
Övriga rörelseintäkter	*3*	76 941	75 975
Summa rörelseintäkter		**1 132 101**	**1 187 804**
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	*4*	-29 971	-16 825
Planerat underhåll	*5*	-343 594	0
Driftskostnader	*6*	-517 481	-568 854
Övriga kostnader	*7*	-149 781	-88 726
Personalkostnader	*8*	-38 638	-35 024
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-316 304	-317 374
Summa rörelsekostnader		**-1 395 769**	**-1 026 803**
RÖRELSERESULTAT		**-263 668**	**161 001**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 914	9 750
Räntekostnader		-271 858	-373 338
Summa finansiella poster		**-268 944**	**-363 588**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-532 612**	**-202 587**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-532 612**	**-202 587**
ÅRETS RESULTAT		**-532 612**	**-202 587**

20260408057 23

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10 , 11*	29 926 629	30 239 398
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*12*	7 236	10 771
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 933 865**	**30 250 169**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**29 933 865**	**30 250 169**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		66 640	49 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	50 936	55 555
Kundfordringar		4 145	1 320
Summa kortfristiga fordringar		**121 721**	**106 498**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*14*	501 012	704 267
Summa kassa och bank		**501 012**	**704 267**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**622 733**	**810 765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 556 598**	**31 060 934**

20260408057724

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		424 774	604 768
Medlemsinsatser		26 323 325	26 323 325
Summa bundet eget kapital		**26 748 099**	**26 928 093**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 261 972	-5 239 379
Årets resultat		-532 612	-202 587
Summa fritt eget kapital		**-5 794 584**	**-5 441 966**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 953 515**	**21 486 127**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*15 , 10 , 16*	3 685 000	3 685 000
Summa långfristiga skulder		**3 685 000**	**3 685 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**3 685 000**	**3 685 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*10 , 16*	5 507 708	5 525 708
Leverantörsskulder		68 188	69 468
Skatteskulder		1 396	4 281
Övriga skulder		5 426	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	335 365	289 690
Summa kortfristiga skulder		**5 918 083**	**5 889 807**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**5 918 083**	**5 889 807**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 556 598**	**31 060 934**

20260408057725

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-263 668	161 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		316 304	317 374
Summa		**52 636**	**478 375**
Erhållen ränta		2 914	9 750
Erlagd ränta		-271 858	-373 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-216 308**	**114 787**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-15 222	-25 885
Minskning av rörelseskulder		46 276	-128 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-185 254**	**-39 172**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		5 507 708	
Förändring av långfristiga skulder		-5 525 708	-18 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-18 000**	**-18 644**
Årets kassaflöde		**-203 254**	**-57 816**
Likvida medel vid årets början		**704 266**	**762 082**
Likvida medel vid årets slut		**501 012**	**704 266**

SJLS2Q2Obx-rkdBhX2dbx

20260408053726

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100
-Stomme	50
-Yttertak	50
-Fasad	50
-Fönster	40
-Hissar, installationer, el	40
-Övrigt	30
-Säkerhetsdörrar	22
-Passage	20
-Porttelefonsystem	10
Inventarier, maskiner och installationer	
-Tvättmaskin	10
-Torktumlare	10
-Avfuktare	5
-Kristallkrona	5

20260408057 27

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 055 160	1 055 160
Hyror lokaler	0	56 669
Totalt årsavgifter och hyror	**1 055 160**	**1 111 829**

* Lokal vakant mellan 240401 - 251231. Ny hyresgäst 260101 men beräknad intäkt om 195 800 kr.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 822	5 218
Debiterad fastighetsskatt	0	2 821
Överlåtelseavgifter	2 866	1 433
Övriga intäkter	1 749	-1
Kommunikation	66 504	66 504
Totalt övriga rörelseintäkter	**76 941**	**75 975**

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	2 789	0
Reparation hiss	16 469	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 658	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 008	11 268
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 069	0
VA & sanitet, installationer	4 978	0
Värme, installationer	0	4 013
El, installationer	0	1 544
Totalt reparationer	**29 971**	**16 825**

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll trapphus	309 357	0
Underhåll hiss	15 738	0
Underhåll el	18 498	0
Totalt planerat underhåll	**343 594**	**0**

20260408057728

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	19 226	20 307
Uppvärmning	173 231	179 962
Vatten och avlopp	69 784	58 610
Avfallshantering	38 729	20 594
Sotning	0	8 198
Teknisk förvaltning	55 865	65 610
Serviceavtal	13 445	20 520
Besiktningskostnader	948	42 748
Systematiskt brandskyddsarbete	0	20 581
Snöröjning	0	-6 143
Gångbanerenhållning	5 964	5 914
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 750	1 497
Försäkringar	23 401	22 219
Förbrukningsmaterial	3 565	2 829
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 968	38 990
Kommunikation	69 607	66 418
Totalt driftskostnader	**517 483**	**568 854**

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	60 930	58 551
Övriga förvaltningskostnader	22 408	10 955
Revision	21 235	16 669
Tele och post	1 856	1 056
Bankkostnader	2 000	695
Övriga externa tjänster*	39 652	0
Övriga externa kostnader	1 700	800
Totalt övriga kostnader	**149 781**	**88 726**

* Kostnad 2025 avser arvode till lokalmäklare.

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	26 650
Sociala kostnader	9 238	8 374
Totalt personalkostnader	**38 638**	**35 024**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	312 769	312 769
Inventarier, maskiner och installationer	3 535	4 605
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**316 304**	**317 374**

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	16 800 000	16 800 000
Summa:	**16 800 000**	**16 800 000**

SJLS2Q2Obx-rkdBhX2dbx

20260408057729

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	18 767 474	18 767 474
Mark	15 000 000	15 000 000
Utgående anskaffningsvärden	**33 767 474**	**33 767 474**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-3 528 076	-3 215 307
Årets avskrivning på byggnader	-312 769	-312 769
Utgående avskrivningar	**-3 840 845**	**-3 528 076**
Utgående redovisat värde	**29 926 629**	**30 239 398**
Varav		
Byggnader	14 926 629	15 395 777
Mark	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 066 000	16 728 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	32 000 000
	43 866 000	**48 728 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 000 000	15 600 000
Lokaler	1 066 000	1 128 000
	21 066 000	**16 728 000**

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	101 259	101 259
Utgående anskaffningsvärden	**101 259**	**101 259**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-90 488	-85 883
Årets avskrivningar	-3 535	-4 605
Utgående avskrivningar	**-94 023**	**-90 488**
Utgående redovisat värde	**7 236**	**10 771**

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkring	23 485	21 884
Förutbetalda kostnader	27 451	33 671
Summa	**50 936**	**55 555**

Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	401 012	702 945
Placeringskonto Handelsbanken	100 000	1 321
Summa	**501 012**	**704 266**

Not 15. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 507 708	5 525 708
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 685 000	3 685 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**9 192 708**	**9 210 708**

20260408057730

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,75 %	3 685 000	3 685 000
Stadshypotek *	2026-01-16	2,69 %	2 744 708	0
Stadshypotek	2026-03-30	3,02 %	2 763 000	0
Stadshypotek	2025-01-16	3,85 %	0	2 762 708
Stadshypotek	2025-01-16	3,85 %	0	2 763 000
Summa skulder till kreditinstitut			**9 192 708**	**9 210 708**

* Angiven ränta löper 90 dagar rörligt.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	108 160	63 755
Upplupna räntekostnader	49 219	64 560
Förutbetalda intäkter	104 977	91 261
Upplupna revisionsarvoden	18 800	0
Upplupna kostnader	54 208	64 346
Summa	**335 364**	**283 922**

20260408057 31

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Fredrik Hallonsten
Ordförande

Alexandra Malmkvist
Ledamot

Kent Sjöholm
Ledamot

Fanny Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Malin Johannesson
Extern revisor

SEALED BY
Verified
SJLS2Q2OBX-RKDBHX2DBX

20260408057732

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.03.2026 11:03

SENT BY OWNER:
Ida Eriksen • 25.02.2026 09:01

DOCUMENT ID:
rkdBhX2dbx

ENVELOPE ID:
SJLS2Q2Obx-rkdBhX2dbx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9.pdf
18 pages

SHA-512:
06b9fb6261d5b85cf6751db9097f6b13190f317e4effc015899e482262cca6f76807b2d2d9f850ca090f533c973002f9b0093b072a06cd5d9e048a6ab6046a88

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

20260408057733

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KENT SJÖHOLM	Signed	25.02.2026 09:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/05/31)
	Authenticated	25.02.2026 09:28	Low	
Carl Fredrik Hallonsten	Signed	25.02.2026 14:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/04/29)
	Authenticated	25.02.2026 12:47	Low	
Fanny Johansson	Signed	27.02.2026 10:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1999/12/15)
	Authenticated	25.02.2026 09:07	Low	
ALEXANDRA MALMKVIST	Signed	27.02.2026 11:17	eID	Swedish BankID (DOB: 2001/02/27)
	Authenticated	27.02.2026 11:17	Low	
MALIN JOHANNESSON	Signed	02.03.2026 11:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	28.02.2026 10:47	Low	

* 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

20260408057 34

Bo Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9, org.nr. 769609-5343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg Götabergsgatan 9 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 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.

Assently: 24f646958be5cb242085210188c8e8499b259bdf8a04b4077837de0ebdcb18a7af253cc363172d46d007753aaf21b807a3249867290e5e23e5a675e427ae94c4

20260408057735

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 Göteborg Götabergsgatan 9 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision

Assently: 24f646958be5cb242085210188c8e8499b259bdf8a04b4077837de0ebdcb18a7af253cc363172d46d007753aaf21b807a3249867290e5e23e5a675e427ae94c4

20260408057 36

Följande handlingar har undertecknats den 2 mars 2026

RB GBG Götabergsgatan 9.pdf
(105581 byte)
SHA-512: 5917e894d2458c52aec2ef0e3f38dde7041c2
7a76d353dbe504208b6a2cf9f0f8f8b4c9d1d27e4c3737
237fa552847a48caf9127be8d0877c538541fe72ce123

Underskrifter

2026-03-02 11:03:26 (CET)

Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse Gbg Götabergsgatan 9

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
24f646958be5cb242085210188c8e8499b259bdf8a04b4077837de0ebdcb18a7af253cc363172d46d007753aaf21b807a3249867290e5e23e5a675e427ae
94c4

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

20260408053737

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

20260408805738

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

