



Årsredovisning 2025

Brf Göteborg På Norra Älvstranden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Göteborg På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 716444-7075 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 43:2	2006-12-01	2008

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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 848
2	lokaler (hyresrätt)	199
45	garageplatser	586
Totalt 105 objekt		5 633

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 15 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:32	G:A	717911-5865	36,4 / 100	Garage med ramp, Portar, Trapphus och hiss, Gemensam gård, Sopsuganläggning med ventilrum, Cykelrum, Ventilations- och styranläggningar samt luftgaller och kanaler, Valledningar, Fjärrvärmeanläggning, Mätning och kablage för elanläggningar, Kanalisation för el, Tv. Tele, Data mm
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	6180 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jenny Tolf	Ordförande
Ture Johansson	Ledamot
Bengt-Göran Gustavsson	Ledamot
Jenny Pettersson	Ledamot
Johan Flanke	Ledamot
Carl Hakner	Ledamot
Marcus Hallberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Tolf, Bengt-Göran Gustavsson, Johan Flanke samt Jenny Pettersson.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Tolf och Jenny Pettersson.

Revisorer har varit: Carina Westlund Myrén, BoRevision AB med Susanne Andersson, BoRevision AB som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Eric Berggren (sammankallande) och Anna Sherman Newton, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under och efter räkenskapsårets utgång varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Investering IMD utrustning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför löpande verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering garagegolv etapp 1
2026	Uppgradering av belysning i hissar
2026	Fastighetsnära sopsortering
2028	Renovering garagegolv etapp 2
2028	Tätning av skarvar mellan betongplattor

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	123	124	83	192	250
Skuldsättning, kr/kvm	9 036	9 124	10 222	10 253	10 293
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 499	10 602	10 641	10 674	10 715
Räntekänslighet, %	13	13	15	19	19
Energikostnad, kr/kvm	158	27	27	23	113
Årsavgifter, kr/kvm	816	806	720	573	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	81	80	77	55
Totala intäkter, kr/kvm	879	861	864	768	1 075
Nettoomsättning, tkr	4 937	4 843	4 356	3 741	3 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	-780	-447	-845	-500	66
Soliditet, %	70	70	70	70	70

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr o m år 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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). Fr o m år 2025 redovisas föreningens andel av Skandäckets samfällighets kostnader gällande vatten och värme i detta nyckeltal.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från och med år 2025 ingår även IMD el i föreningens årsavgift.

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 313 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 123 kr/m².

Styrelsen anser att de har en tillfredställande likviditet och har under året gjort extra amortering på sina lån. Året ger ett negativt resultat beroende på föreningens avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 934 000	0	0	88 934 000
Upplåtelseavgifter, kr	34 581 000	0	0	34 581 000
Underhållsfond, kr	2 606 719	775 000	0	3 381 719
S:a bundet eget kapital, kr	126 121 719	775 000	0	126 896 719
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 573 590	-1 222 273	0	-2 795 864
Årets resultat, kr	-447 273	447 273	-780 177	-780 177
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 020 863	-775 000	-780 177	-3 576 041
S:a eget kapital, kr	124 100 856	0	-780 177	123 320 678

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 795 864
Årets resultat, kr	-780 177
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 576 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	327 500
Balanseras i ny räkning, kr	-3 888 541

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	4 936 954	4 843 365
Övriga rörelseintäkter		13 006	4 873
Summa Rörelseintäkter		4 949 960	4 848 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 508 376	-1 836 371
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 875	-49 752
Personalkostnader	Not 5	-322 957	-311 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 145 465	-1 145 465
Summa Rörelsekostnader		-4 030 674	-3 342 758
Rörelseresultat		919 286	1 505 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91 026	123 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 790 489	-2 075 970
Summa Finansiella poster		-1 699 463	-1 952 753
Resultat efter finansiella poster		-780 177	-447 273
Resultat före skatt		-780 177	-447 273
Årets resultat		-780 177	-447 273

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	170 002 806	171 148 271
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		170 002 806	171 148 271
Summa Anläggningstillgångar		170 002 806	171 148 271

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		68	68
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 144 658	1 061 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		484 840	341 342
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 629 566	1 402 710

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		2 044 788	4 232 149
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 044 788	4 232 149

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		5 674 354	5 634 858
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		175 677 160	176 783 129
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 515 000	123 515 000
Fond för yttre underhåll	3 381 719	2 606 719
Summa Bundet eget kapital	126 896 719	126 121 719

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 795 864	-1 573 590
Årets resultat	-780 177	-447 273
Summa Ansamlad förlust	-3 576 041	-2 020 864

Summa Eget kapital

123 320 678 **124 100 855**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	25 498 904	25 598 904
Summa Långfristiga skulder		25 498 904	25 598 904

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 398 907	25 798 907
Leverantörsskulder		411 304	292 704
Skatteskulder		7 272	12 205
Övriga kortfristiga skulder		40 825	34 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	999 270	945 358
Summa Kortfristiga skulder		26 857 578	27 083 370

Summa Skulder

52 356 482 **52 682 274**

Summa Eget kapital och skulder

175 677 160 **176 783 129**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	919 286	1 505 480
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 145 465	1 145 465
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 145 465	1 145 465
Erhållen ränta	60 795	123 217
Erlagd ränta	-1 828 780	-2 008 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	296 766	765 912
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-196 611	-155 819
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	212 499	280 236
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	15 888	124 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 654	890 329
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-191 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-191 000
Årets kassaflöde	-187 346	699 329
Likvida medel vid årets början	5 274 519	4 575 190
Likvida medel vid årets slut	5 087 173	5 274 519

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:	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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	oförändrat

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 718 452	3 718 452
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	50 000	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	187 920	187 920
	Hyror lokaler	294 244	289 688
	Hyror garage och parkeringsplatser	523 136	529 279
	Hyror förbrukningsbaserad	101 414	68 335
	Hyror övrigt	34 500	31 650
	Övriga primära intäkter	27 288	18 041
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 936 954	4 843 365
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 936 954	4 843 365
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-676 765	-1 220 327
	Reparationer	-61 200	-44 271
	Planerat underhåll	-327 500	0
	El	-251 156	-152 689
	Uppvärmning	-405 039	0
	Vatten	-217 615	0
	Sophämtning	-140 987	0
	Fastighetsförsäkring	-92 793	-82 733
	Kabel-TV och bredband	-176 250	-176 251
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-159 072	-160 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 508 376	-1 836 371

År 2025 fördelas föreningens andel av kostnader från Skandäckets samfällighetsförening ut gällande Uppvärmning, Vatten och Sophämtning. Fg år redovisades hela denna kostnad under Fastighetsskötsel och förvaltning.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-19 259	-17 883
	Extern revision	-19 000	-19 000
	Konsultkostnader	0	-2 206
	Föreningsverksamhet	-12 906	-9 259
	Övriga förvaltningskostnader	-2 710	-1 404
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 875	-49 752
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-170 400
	Övriga arvoden	-74 022	-67 833
	Sociala avgifter	-72 535	-72 937
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-322 957	-311 170
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 115 363	-1 115 363
	Avskrivning på markanläggning	-30 102	-30 102
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 145 465	-1 145 465
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	89 963	122 410
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 063	807
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	91 026	123 217

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 790 029	-2 072 806
	Övriga räntekostnader	-460	-3 164
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 790 489	-2 075 970
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 041 000	129 041 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	301 019	301 019
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	184 342 019	184 342 019
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 193 748	-12 048 283
	Årets avskrivningar	-1 145 465	-1 145 465
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 339 213	-13 193 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	170 002 806	171 148 271
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	908 000	956 000
	<i>Summa</i>	156 908 000	175 556 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 526 000	60 526 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 526 000	60 526 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	59 948	59 948		
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	59 948	59 948		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-59 948	-59 948		
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-59 948	-59 948		
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 042 385	1 042 371		
	Övriga fordringar	102 273	18 929		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 144 658	1 061 300		
Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	3,15%	2028-03-30	12 793 202	50 000
	Stadshypotek	3,89%	2026-03-30	12 793 202	50 000
	Stadshypotek	2,54%	2026-01-02	8 781 658	36 000
	Stadshypotek	3,86%	2027-04-30	12 805 702	50 000
	Stadshypotek	2,54%	2026-01-30	3 724 047	14 000
				50 897 811	200 000
	Långfristig del			25 498 904	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			25 298 907	
	Kortfristig del			25 398 907	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,36%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	441 948	423 375
	Upplupna räntekostnader	157 028	195 319
	Övriga upplupna kostnader	400 294	326 664
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	999 270	945 358

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 2026-04-17.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Götheborg på Norra Älvstranden, org.nr. 716444-7075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Götheborg på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Brf Göteborg på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Carina Westlund Myrén
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.