

Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Göteborgshus nr 3

Org.nr: 757201-7288

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3, 757201-7288, 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 intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1947-09-18 i Göteborgs hyresnämnd och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-29 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Pierre Lagerqvist	2026
Ledamot	Clara Mattsson	2026
Ledamot	Reid Lindell	2026
Suppleant	Andreas Viggeborn	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Lars Salomonsson
Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Simon Eklund, sammankallande och Petter Kågström.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 40:6 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adresser är Sergelsgatan 1 A-C och 3 A-E.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt och 30 parkeringsplatser samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
54	10

Total tomtarea:	8 032	kvm
Total bostadsarea:	2 960	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 960	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal

Leverantör

Bredband & Digital-TV	Tele2
Avfallshantering	Göteborgs kommun & Renova Miljö
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 81 392 kr (97 544 kr 2024) och planerat underhåll för 1 357 643 kr (2 184 822 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-09-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 809 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 273 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Renovering fasad + byte stuprör	2025
Byte fönster och dörrar	2024
Målning av entrésmygar	2024
Byte av entréportar	2023
Underhållspolning	2023
Bergsbesiktning	2022
Asfaltering	2022
Installation av nya tvättmaskiner	2022
Asbestsanering ventilationsluckor	2021
Ny stödmur	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 85 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2026-01-01 höja avgiften med 4%.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 217	2 998	2 927	2 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 640	- 1 588	- 99	132
Förändring av underhållsfond, tkr	-549	-1 392	45	662
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	29	-76	3	-406
Sparande kr/kvm	283	242	263	219
Soliditet, %	-12	3	48	42
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 009	951	920	871
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	94	93	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	843	802	772	721
Driftkostnad kr/kvm	627	617	590	558
Energikostnad kr/kvm	256	270	247	232
Ränta kr/kvm	41	48	17	5
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	273	268	263	356
Skuldsättning kr/kvm	1 198	1 219	395	416
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 198	1 219	395	416
Räntekänslighet (%)	1.19	1.28	0.43	0.48
Snittränta, (%)	3.46	3.97	4.26	1.11

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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 - 657 370 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 120 135 kr. Vänder man tillbaka denna kostnadsposten samt kostnader för planerat underhåll på 1 357 643 kr uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 820 408 kr, vilket överstiger den årliga avsättningen på 809 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 950	2 774 146	- 1 081 855	- 1 588 090
Disposition enligt föreningsstämma			-1 588 090	1 588 090
Avsättning till underhållsfond		809 000	-809 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 357 643	1 357 645	
Årets resultat				- 639 787
Vid årets slut	56 950	2 225 503	- 2 121 300	- 639 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 669 943
Årets resultat före fondändring	- 639 787
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 809 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 357 643
Summa över/underskott	- 2 761 087

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 761 087
Totalt	- 2 761 087

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 679 259	2 534 937
Övriga rörelseintäkter	3	537 383	463 231
Summa rörelseintäkter		3 216 642	2 998 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-3 295 728	-4 107 965
Övriga kostnader	5	-217 239	-193 040
Personalkostnader	6	-128 173	-84 528
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-120 135	-120 135
Summa rörelsekostnader		-3 761 275	-4 505 668
RÖRELSERESULTAT		-544 633	-1 507 500
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 565	62 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 719	-143 226
Summa finansiella poster		-95 154	-80 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-639 787	-1 588 090
RESULTAT FÖRE SKATT		-639 787	-1 588 090
ÅRETS RESULTAT		-639 787	-1 588 090



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	683 328	780 362
Inventarier, maskiner och installationer	10	277 224	300 325
Summa materiella anläggningstillgångar		960 552	1 080 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		992 552	1 112 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	9
Övriga fordringar		112 048	111 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	263 997	260 485
Summa kortfristiga fordringar		376 045	372 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 530 009	3 132 153
Summa kassa och bank		2 530 009	3 132 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 906 054	3 504 514
SUMMA TILLGÅNGAR		3 898 606	4 617 201



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 950	56 950
Underhållsfond		2 225 503	2 774 146
Summa bundet eget kapital		2 282 453	2 831 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 121 300	-1 081 855
Årets resultat		-639 787	-1 588 090
Summa fritt eget kapital		-2 761 087	-2 669 945
SUMMA EGET KAPITAL		-478 634	161 151
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	425 588	0
Summa långfristiga skulder		425 588	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		425 588	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	3 121 844	3 608 476
Leverantörsskulder		206 421	245 925
Skatteskulder		11 944	9 955
Övriga skulder		5 762	37 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	605 681	554 370
Summa kortfristiga skulder		3 951 652	4 456 050
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 951 652	4 456 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 898 606	4 617 201



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-544 633	-1 507 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	120 135	120 135
Summa	-424 498	-1 387 365
Erhållen ränta	27 565	62 636
Erlagd ränta	-122 719	-143 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-519 652	-1 467 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-3 684	-93 379
Förändring av rörelseskulder	-182	149 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-523 518	-1 412 095
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 547 432	3 669 520
Amortering av låneskulder	-3 608 476	-1 230 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 044	2 438 956
Årets kassaflöde	-584 562	1 026 861
Likvida medel vid årets början	3 132 154	2 105 293
Likvida medel vid årets slut	2 530 009	3 132 154



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-30
Inventarier, maskiner och installationer	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2 494 044

2024

2 375 280

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

185 215

159 657

Totalt årsavgifter och hyror

2 679 259

2 534 937





Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
Uppvärmning
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2025

2024

16 800
492 563
10 253
17 767

9 600
439 284
6 925
7 422

537 383

463 231

Totalt övriga rörelseintäkter

537 383

463 231

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningkostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

105 562
483 043
168 783
173 785
457 502
9 591
9 375
0
83 674
4 976
0
195 667
49 097
1 152
114 486

107 062
530 317
160 478
128 445
407 497
13 163
20 188
54 363
56 757
0
2 990
191 284
45 202
3 534
104 320

1 856 692

1 825 599

Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

4 521
13 622
12 179
35 724
15 346
0

5 271
0
7 106
64 150
18 654
2 363

81 392

97 544

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
Huskropp, fasader
Armaturer, gemensamma utrymmen
Tele/TV/porttelefon, installationer

0
1 323 125
28 518
6 000

2 184 822
0
0
0

1 357 643

2 184 822

Totalt fastighetskostnader

3 295 728

4 107 965



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	139 616	133 397
Revision	26 250	22 500
Tele och post	6 522	4 800
Kontorsmateriel och trycksaker	524	0
Bankkostnader	3 415	2 634
Stämpelskatt	0	5 835
IT-tjänster	27 313	5 750
Övriga externa tjänster	11 899	14 961
Övriga externa kostnader	1 700	3 163
Totalt övriga kostnader	217 239	193 040

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	97 530	60 101
Övriga personalkostnader		
Föreningsvald revisor	0	5 002
Sociala kostnader	30 643	19 425
	30 643	24 427
Totalt personalkostnader	128 173	84 528

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	97 034	97 034
Inventarier, maskiner och installationer	23 101	23 101
	120 135	120 135
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	120 135	120 135

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 670 410	3 670 410
Summa:	3 670 410	3 670 410



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	6 540 574	6 540 574
Mark	142 400	142 400
Markanläggningar	46 346	46 346
Utgående anskaffningsvärden	6 729 320	6 729 320
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 902 612	- 5 805 578
Markanläggningar	- 46 346	- 46 346
Årets avskrivning på byggnader	- 97 034	- 97 034
Utgående avskrivningar	-6 045 992	-5 948 958
Utgående redovisat värde	683 328	780 362
<i>Varav</i>		
Byggnader	540 928	637 962
Mark	142 400	142 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 199 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	31 216 000	42 000 000
	68 415 000	72 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	68 000 000	72 000 000
Lokaler	415 000	0
	68 415 000	72 000 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	488 022	488 022
Utgående anskaffningsvärden	488 022	488 022
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 187 697	- 164 596
Årets avskrivningar	- 23 101	- 23 101
Utgående avskrivningar	- 210 798	- 187 697
Utgående redovisat värde	277 224	300 325
Not 11. Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
Utgående anskaffningsvärden	32 000	32 000
Utgående redovisat värde	32 000	32 000
Avser 64 st andelar à 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.		
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	263 997	260 485
Summa	263 997	260 485



Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 100 250	1 124 295
Transaktionskonto Handelsbanken	1 429 759	2 007 858
Summa	2 530 009	3 132 153

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 121 844	3 608 476
Förfaller 2-5 år från balansdagen	425 588	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	3 547 432	3 608 476

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek *	2026-03-12	3,12 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek *	2026-01-02	3,12 %	225 769	225 769
Stadshypotek *	2026-01-02	3,12 %	335 031	335 031
Stadshypotek	Löst		0	547 676
Stadshypotek	2027-03-01	2,86 %	486 632	0
Summa skulder till kreditinstitut			3 547 432	3 608 476

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	136 266	119 787
Upplupna räntekostnader	9 259	11 987
Förutbetalda intäkter	278 226	254 011
Upplupna revisionsarvoden	27 500	20 000
Upplupna kostnader	154 430	148 585
Summa	605 681	554 370



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25

Pierre Lagerqvist
Ordförande

Clara Mattsson
Ledamot

Reid Lindell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Salomonsson
Intern revisor

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Sofia Fridman · 25.05.2026 14:09

DOCUMENT ID:

S1iG2h-ezx

ENVELOPE ID:

Syjfhn-lze-S1iG2h-ezx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Göteborgshu
s nr 3.pdf

17 pages

SHA-512:

9d209b80f5a753174b89c7815b8530ee7160710e05cc4
dbb70c23beb574a217c3145b151fa6b10c58e9b98797b
e0bc370e91b847239b652dccce4d28a00e4ebd

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PIERRE GUSTAV LAGERQVIST	 Signed	25.05.2026 14:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/04/09)
	Authenticated	25.05.2026 14:15	Low	
Nils Tage Reid Lindell	 Signed	25.05.2026 14:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/06/09)
	Authenticated	25.05.2026 14:33	Low	
CLARA MARIA MATTSSON	 Signed	25.05.2026 20:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/12/31)
	Authenticated	25.05.2026 20:49	Low	I
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	 Signed	26.05.2026 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	26.05.2026 09:11	Low	
LARS SALOMONSSON	 Signed	26.05.2026 09:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/04/23)
	Authenticated	26.05.2026 09:31	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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3

Org.nr. 757201-7288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3 för år 2025.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Lars Salomonssen

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2026



RB 2025 757201-7288 (2026-05-25).pdf

(58041 byte)

SHA-512: 6336989ed1a0f7dc29a80096f1669a674af63
9e738cca6210b690f7f776736e1eba84c2f9f25e1d8ef4
b3ef8fd1c72910b6d76f5911912977f26ba7605009cc3

Underskrifter

2026-05-26 09:12:58 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-26 09:20:24 (CET)



Lars Salomonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse GBG Hus 3

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:

cf93b006491e7fe6f75e976c8e88287a74e77a1fc878113829e39e9403bd33d34e019c64cc1d7e2ba807369c42ca6b25d23cd366585de8b9295053ba9758173



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

