

# Årsredovisning

Brf Göteborgshus 13

2022-07-01 – 2023-06-30



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Göteborgshus 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-18.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler för externa kunder. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredrikdalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-07 med en årlig avgäld på 1 363 176 kr.

#### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
12	123	48	9	192

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-plats	Mc-plats	Förråd
5	19	37	12	33

Total bostadsarea	11 150 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	698 m <sup>2</sup>

<b>Årets taxeringsvärde</b>	<b>278 165 000 kr</b>
varav byggnad	116 196 000 kr
varav mark	161 969 000 kr

Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt.

#### **Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m2</b>
Ljunghems El, kontor	113
Thai Massage Lanna	51
Städ o servicegruppen	54
Frisör	43

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 420 tkr och planerat underhåll för 1 528 tkr.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

#### **Genomförda större projekt och underhåll**

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland större projekt och underhållsarbeten som genomförts under räkenskapsåret kan nämnas:

- Nytt digitalt låssystem iLOQ (ca 2.030.000 kr)
- Fortsatt arbete med utbyte av gammal 50-tals el i källare (ca 720.000 kr)
- Varmvatten till tvättmaskiner (ca 106.000 kr)
- Dräneringsarbeten/rännor (ca 320.000 kr)
- Renovering trappor Fredriksdalsgatan (ca 312.000 kr)
- Ny styrning golvvärme miljöhus (ca 43.000 kr)

#### **Kommande arbeten**

Enligt underhållsplanen ska bland annat följande större arbeten göras de närmaste fem åren\*

- IMD-el (ca 720.000 kr), *färdigställt november 2023*
- Nya entréportar och källardörrar (ca 3.730.000 kr), *färdigställt november 2023*
- Utbyte porttelefoni (ca 620.000 kr), *planerat under 2024*
- Översyn och åtgärder delar av avloppstammar i bottenplatta (*utredning pågår*)
- Målning takfot och träfasad (ca 480.000 kr)

- Målning av betongplatta balkonger (ca 3.400.000 kr)
- Byte termostater/ventiler radiatorer (ca 1.060.000 kr)
- Eventuellt utbyte av källarfönster (ca 1.600.000 kr)

\*Notera att föreningen inte slaviskt måste följa planen. Den utgör snarare rekommendationer.

### Styrelse

Efter senaste årsstämman (december 2022) och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Åke Johansson  
Henrik Winge  
Thomas Borg  
Martin Estlund  
Alina Nilander  
Louise Poulsen  
Jonathan Ullmark

#### Styrelsesuppleanter

Teo Uhrus  
Erik Malmström  
Lilian Merkel (avgick augusti 2023)

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Johan Rosén	Extern revisor	Stämman
Peter Janhäll	Förtroendevald revisor	Stämman
Anna Creutzer	Revisorssuppleant	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 274 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

## Ordföranden har ordet

Ett händelserikt år ligger bakom oss där föreningen har genomfört flera stora projekt. Nödvändigt underhåll är ofta osynligt men under året har vi också gjort flera standardhöjningar i föreningen som ger synliga fördelar för våra medlemmar samt höjer värdet på fastigheterna. Flera av projekten påbörjades under räkenskapsåret och avslutades hösten 2023. Här följer en summering av året fram till skrivande stund (oktober 2023).

Jag vill särskilt lyfta fram införandet av IMD-el (Individuell Mätning och Debitering), nytt låssystem samt nya entréportar och källardörrar. IMD-el ger en kostnadsbesparing för oss medlemmar, det nya låssystemet ger ett säkrare skalskydd (färre nycklar på vift, nycklar kan spärras digitalt) samt enklare handhavande då samma nyckel kan användas överallt.

De nya entréportarna och källardörrarna ger flera fördelar: de går alltid i lås, behöver ej justeras kontinuerligt (mindre jobb för fastighetsskötaren), bättre isolering (sparar energi), lägre ljudnivå när de stängs. Dessutom ger de nya entréportarna ett stort estetiskt lyft till våra byggnader, där femtiotalsestetiken har bevarats (glas, ek och romber) samt genom att det nu finns sidoljus i samtliga entréer. Alla nya källardörrar kommer att förses med dörrstängare och smäcklås genomgående, vilket också är en del i ett säkert skalskydd. För övrigt har föreningen nu ett etablerat samarbete med polisen i form av Grannsamverkan.

Alla dessa projekt och förbättringar har kunnat genomföras genom ett synnerligen gott engagemang från styrelsens ledamöter och suppleanter även i år. Vi jobbar kontinuerligt för att förbättra våra arbetsprocesser och verktyg och både internt och i mer komplicerade byggtekniska frågor där vi behöver anlita externa resurser för hjälp. Ett exempel var den komplicerade processen med bygglov för de nya entréportarna och källardörrarna, då byggnaderna har bevarandeskydd. Vi har även stor hjälp av vår nya underhållsplan (framtagen av Sustend).

Det är också mycket glädjande att många medlemmar är engagerade i föreningen, men styrelsen hoppas på ännu större engagemang kommande år. Kontakta oss gärna med idéer vad som kan göras i föreningen, bilda en arbetsgrupp eller diskussionsforum för olika frågor. Alla har möjlighet att vara med och påverka/driva frågor i samarbete med styrelsen, exempel kan vara arbete med parken, bokningsgruppen, våra interna lokaler, träslöjdsgruppen etc...

När det gäller information så uppdaterar styrelsen föreningens hemsida kontinuerligt, prenumerera gärna på "Senaste nytt" för att få e-post när nyheter läggs ut. Medlemmar har skapat en Facebookgrupp som glädjande nog används ganska flitigt för diskussioner, gå gärna med där (länk finns på hemsidan).

Tack för förtroendet.

Åke Johansson  
Ordförande Göteborgshus 13

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 350 891</b>	<b>4 448 626</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	11 066 924	11 046 454
Finansiella intäkter	19 140	8 695
Minskning av kortfristiga fordringar	0	4 649
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	9 821 240
Minskning av långfristiga fordringar	24 000	0
	<b>11 110 064</b>	<b>20 881 038</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	9 162 329	7 636 607
Finansiella kostnader	829 450	491 289
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	2 028 481	118 494
Ökning av kortfristiga fordringar	52 926	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	338 509	0
Minskning av kortfristiga skulder	58 488	10 732 383
	<b>12 470 183</b>	<b>18 978 773</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 990 772</b>	<b>6 350 891</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-1 360 119</b>	<b>1 902 265</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	10 499	10 466	10 356	10 252
Resultat efter finansiella poster	-418	1 189	-1 954	682
Avsättning till underhållsfond				
kr/kvm totalyta	237	112	114	101
Balansomslutning	47 371	48 186	47 907	51 106
Soliditet (%)	15,0	15,7	13,4	16,0
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	749	749	749	742
Lån kr/kvm totalyta	3 215	3 243	3 292	3 349
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)	23	17	0	0
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	146	144	0	0
Räntekostnad/kvm bostadsyta (kr)	73	44	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	221	272	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut, 11 150 kvm bostäder och 698 kvm lokaler vilket ger en totalyta på 11 848 kvm.

Nyckeltal som är 0 är nya nyckeltal och jämförelsesiffror har därför ej räknats fram.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	278 750	5 347 778	92 096	701 034	1 189 072	<b>7 608 730</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 331 000		-1 331 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-291 098		291 098		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				1 189 072	-1 189 072	<b>0</b>
Årets resultat					-417 596	<b>-417 596</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>278 750</b>	<b>6 387 680</b>	<b>92 096</b>	<b>850 204</b>	<b>-417 596</b>	<b>7 191 134</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	850 203
Årets resultat	-417 596
	<b>432 607</b>

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 807 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 528 087
I ny räkning överföres	<b>-846 306</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 498 718	10 465 851
Övriga rörelseintäkter	3	568 206	580 604
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 066 924</b>	<b>11 046 455</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-8 084 105	-6 512 786
Övriga externa kostnader	5	-789 664	-815 865
Personalkostnader	6	-288 560	-307 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 511 881	-1 738 182
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 674 210</b>	<b>-9 374 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 714</b>	<b>1 671 666</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 784	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 356	8 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 450	-491 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-810 310</b>	<b>-482 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-417 596</b>	<b>1 189 072</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-417 596</b>	<b>1 189 072</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-417 596</b>	<b>1 189 072</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	41 625 439	41 085 140
Inventarier, verktyg och installationer	8	94 795	118 494
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 720 234</b>	<b>41 203 634</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Andra långfristiga fordringar		0	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>24 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 720 434</b>	<b>41 227 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 144	4 518
Övriga fordringar		582	126 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	652 393	476 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>660 119</b>	<b>607 193</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 990 772	6 350 892
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 990 772</b>	<b>6 350 892</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 650 891</b>	<b>6 958 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 371 325</b>	<b>48 185 919</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		278 750	278 750
Reservfond		92 096	92 096
Fond för yttre underhåll		6 387 680	5 347 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 758 526</b>	<b>5 718 624</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		850 203	701 033
Årets resultat		-417 596	1 189 072
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>432 607</b>	<b>1 890 105</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 191 133</b>	<b>7 608 729</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	5 805 368	14 565 368
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 805 368</b>	<b>14 565 368</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	32 280 537	23 859 046
Leverantörsskulder		768 738	858 102
Skatteskulder		36 251	21 090
Övriga skulder		121 301	141 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 167 997	1 132 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 374 824</b>	<b>26 011 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 371 325</b>	<b>48 185 919</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Standardförbättringar	Linjär	5-50
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	8 356 848	8 356 848
Hyror lokaler	283 154	272 586
Hyror garage och parkeringsplatser	378 476	367 976
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 960	-24 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och parkeringsplatser	-1 200	-219
Bränsletillägg, bostäder	1 465 545	1 480 264
Bränsletillägg lokal	29 856	13 155
	<b>10 498 719</b>	<b>10 465 850</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Bredband	241 920	241 815
Balkongtillägg*	180 336	180 102
Pantsättningsavgifter/överlåtelseavgifter	36 526	57 728
Fakturerade kostnader	4 272	7 626
Övriga rörelseintäkter	27 152	24 818
Avgift andrahandsupplåtelse	15 800	5 715
Hyra gästlägenhet	62 200	62 800
	<b>568 206</b>	<b>580 604</b>

\* Ingen förändring mellan åren har skett avseende balkongtillägg, utan differensen avser enbart felaktig bokning som skett under föregående räkenskapsår.

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Underhåll	1 528 087	291 098
Reparationer	420 255	304 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	336 738	321 577
Tomträttsavgäld	1 363 176	1 363 176
Arrendeavgifter	12 436	11 218
Fastighetsförsäkringar	161 603	140 468
Bredband	242 014	247 517
Återbäring Riksbyggen	0	-4 800
Brand och skalskydd	3 149	10 170
Serviceavtal	13 328	6 189
Sotning	0	4 772
Bevakningskostnader	10 452	19 636
Övrig tillsyn och skötsel	7 696	13 019
Snöröjning/sandning	79 134	79 625
Förbrukningsinventarier	14 557	26 788
Vatten	442 625	434 380
Fastighetsel	259 635	187 898
Uppvärmning	1 628 215	1 606 767
Sophantering och återvinning	392 317	338 022
Fastighetsskötsel	881 248	746 846
Trädgårdsskötsel	37 173	135 711
Städning enligt avtal	250 268	228 332
	<b>8 084 106</b>	<b>6 512 786</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	101 048	229 137
Styrsystem värme och energi (Dunderon)	185 656	185 656
Arvode revisor	18 500	32 500
Arvode uppdrag/utredningar	198 872	33 876
Arvode underhållsplanering	0	92 000
Övrigt förvaltningsarvode	13 553	5 988
Projektarvode	0	703
Inkassokostnader	815	964
Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	43 903	72 388
Kontorsmaterial	9 561	11 446
Telefon och porto	5 659	3 063
Konsultarvoden	153 554	66 531
Juridiskt arvode	0	30 750
Medlems- och föreningsavgifter	-7 680	15 425
Bankkostnader	9 272	5 861
Övriga externa kostnader	56 950	29 577
	<b>789 663</b>	<b>815 865</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Styrelsearvode	196 183	151 785
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	25 981	88 333
Sociala kostnader	66 396	67 838
	<b>288 560</b>	<b>307 956</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	75 944 432	75 944 432
Standardförbättringar	2 028 481	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 972 913</b>	<b>75 944 432</b>
Ingående avskrivningar	-34 859 291	-33 121 109
Årets avskrivningar	-1 488 182	-1 738 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 347 473</b>	<b>-34 859 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 625 440</b>	<b>41 085 141</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 301 314	1 182 820
Inköp	0	118 494
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 301 314</b>	<b>1 301 314</b>
Ingående avskrivningar	-1 182 820	-1 182 820
Årets avskrivningar	-23 699	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 206 519</b>	<b>-1 182 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 795</b>	<b>118 494</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	82 386	79 217
Förutbetald bredbandsanslutning	80 652	20 160
Förutbetald tomträttsavgäld	340 794	340 794
Förutbetald vattenkostnad	0	35 932
Övriga förutbetalda kostnader	148 561	0
	<b>652 393</b>	<b>476 103</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
SEB	4,360	2023-12-28	3 480 000	3 480 000
SEB	4,360	2023-12-28	6 719 140	6 925 872
SEB			0	6 560 000
SEB	4,250	2024-03-28	6 170 642	6 308 542
Stadshypotek	0,990	2024-06-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2,050	2027-03-01	6 150 000	6 150 000
Stadshypotek	4,219	2023-07-28	6 566 123	0
			<b>38 085 905</b>	<b>38 424 414</b>
Planerad amortering kommande räkenskapsår.			344 632	584 632

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 36,4 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från bokföringsnämnden.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	67 695	14 706
Upplupna elkostnader	9 689	8 876
Upplupna vattenavgifter	37 825	0
Upplupna värmekostnader	53 110	52 569
Upplupna kostnader för renhållning	57 372	13 174
Upplupna revisionsarvoden	30 000	34 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	141 053
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	912 306	868 063
	<b>1 167 997</b>	<b>1 132 441</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	62 577 000	62 577 000
	<b>62 577 000</b>	<b>62 577 000</b>



2023 -

Åke Johansson  
Ordförande

Thomas Borg

Martin Estlund

Alina Nilander

Louise Poulsen

Henrik Winge

Jonathan Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Johan Rosén  
Extern revisor

Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åke Johansson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19740417xxxx

IP: 62.96.xxx.xxx

2023-11-08 11:16:34 UTC



## JONATHAN ULLMARK (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19931221xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-11-08 11:35:32 UTC



## ALINA NILANDER (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19900501xxxx

IP: 193.45.xxx.xxx

2023-11-08 11:59:30 UTC



## Martin Bengt Estlund (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19901220xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-11-08 12:38:49 UTC



## THOMAS BORG (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19870626xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-11-08 18:13:45 UTC



## Louise Poulsen (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19901031xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-11-08 18:56:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: FXLI6-P0DB5-5PJ4-IKLOJ-DHYPT-WP3VI

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JAN IVAR HENRIK WINGE (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19700927xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-11-10 13:08:04 UTC



## Johan Rosén (SSN-validerad)

### Extern Revisor

På uppdrag av: Revisor

Serienummer: 19550510xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2023-11-10 15:17:41 UTC



## Sven Peter Janhäll (SSN-validerad)

### Intern Revisor

På uppdrag av: BRF Göteborgshus 13

Serienummer: 19640223xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-11-10 17:12:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg, org.nr. 757201-7262

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

---

### Revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 god revisionsmed 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.

- **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 13 i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige.

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 ersättningskyldighet 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 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns 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 ansvarfrihet. 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

Digitalt signerad av

Johan Rosén  
Extern revisor

Peter Janhäll  
Internrevisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Sven Peter Janhäll (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19640223xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-11-09 21:47:00 UTC



## Johan Rosén (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19550510xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2023-11-10 15:19:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>