

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Göteborgshus nr 11**  
757201-7239

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 11 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Värden inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget och rekommenderar en avsättning till fonden för yttre underhåll anpassad utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-06-05 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1951-07-16. Nya stadgar har registrerats 2019-10-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen	Funktion	Vald till	Avgått
Eva Armus	Ordförande	2025	
Ulf Nilsson	Ledamot	2026	
Bo Ignell	Ledamot	2025	
Håkan Svensson	Ledamot	2026	
Stefan Jakobsson	Ledamot	2025	
Penny Westerberg	Ledamot	2026	2025-05-25
Göran Palm	Suppleant 1:e/Ledamot	2025	Ledamot fr o m 2025-05-25
Aase Newborg	Suppleant 2:e	2025	
Lena Larsson	Suppleant 3:e	2026	
Eva Andersson	Suppleant 4:e	2026	

Styrelsen har under året avhållit 12 (16) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Till valberedning valdes Tor Damén (sammankallande), Knut Andreas Meyer och Robin Eklund samtliga på ett år.

### Revisorer

Auktoriserad revisor Azets  
Urban Engberg  
Per Harisson  
Samtliga valda på ett år.

Auktoriserad revisor, huvudansvarig Jörgen Nilsson  
Förtroendevald revisor  
Förtroendevald revisorssuppleant

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

### Stämma

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls 2024-10-24 deltog 52 (38) röstberättigade medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls 2025-08-12 där beslut fattades att välja ny revisor då KPMG har delats i olika bolag.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:2, 15:2 och 18:1 i Göteborgs kommun, med adresserna Lövskogsgatan 2-8 och 13-17 samt Källsprångsgatan 1-3 och 5. På tomterna har 1947 uppförts bostadshus med 222 lägenheter, med en sammanlagd lägenhetsyta av 12 085 kvm.  
Dessutom finns ett antal övriga lokaler såsom gästlägenheter, bastu, hobbyverkstad, fritidslokaler, fastighetsexpedition samt små förråd och 69 parkeringsplatser varav 20 med möjlighet till elbilsladdning.

#### Lägenhetsfördelning:

42 st 1 rum o kök  
21 st 1 rum, matrum och kök  
24 st 2 rum och kök  
87 st 2 rum, matrum och kök  
48 st 3 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

Byggnadernas uppvärmning är baserad på fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1957.

Fastigheternas markyta är enligt taxeringsbesked 25 426 kvm. Den sammanlagda bostadsytan är 12 085 kvm.

20 (26) överlåtelse har skett under året, vilket motsvarar 9% (12%) av lägenhetsbeståndet.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Primär Fastighetsförvaltning AB har för styrelsens räkning utfört ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och lokalvård enligt avtal.

Föreningen är ansluten till Intresseföreningen Bostadsrätterna.

### ***Byggnadens tekniska status***

Föreningen har en underhållsplan som täcker tiden fram till 2034 vilken i sin helhet finns tillgänglig för medlemmarna på fastighetsexpeditionen. Styrelsen eftersträvar att underhållsplanen ska vara ett levande dokument, därför kan ändringar och tillägg förekomma i framtiden. Föreningens underhållsplan har justerats i juni 2024.

Utfört underhåll och aktiverade åtgärder under verksamhetsåret 2024-2025:

Socklar och stödmur	4 400 tkr
Fasadtvätt	180 tkr
Totalt: 4 580 tkr	

Ur underhållsplanen framgår följande planerade större underhållsåtgärder för den närmaste femårsperioden:

2025-2026	
Renovering av fönster	500 tkr
Besiktning berg och ev dränering	50 tkr
Byte porttelefon/passersystem	400 tkr
Totalt: 950 tkr	

2026-2027	
Renovering soprum, målning, dammbindning	
Ommålning tvättstugor	
OVK höghus inkl rensning imkanaler	
Renovering fritidslokaler	
Totalt: 794 tkr	

2027-2028	
Lagning marktrappor	
Justering gatsten och kantsten	
Uppfräschning trapphus	
Totalt: 1 081 tkr	

2028-2029	
Omfogning av mjukfogar	
Byte frånluftsfläktar höghusen	
Totalt: 105 tkr	

2029-2030	
OVK	
Energideklaration	
Byte sand i sandlådor	
Totalt: 290 tkr	

### Föreningens ekonomi

Från och med 2025-07-01 höjdes avgifterna med 5% och bränsleavgifterna med 15 %. Behov av framtida justering av föreningens intäkter ses över inför varje år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare. Avsättning görs årligen enligt långsiktig underhållsplan för det planerade underhållet.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En större åtgärd av socklarna på husen på Lövs kogsgatan och Källsprångsgatan har genomförts. Arbetet blev nödvändigt då det fanns omfattande sprickbildningar vilket krävde genomgripande insatser på samtliga byggnader. Samma gäller stödmur. Under året har samtliga lägenheter försetts med bredbandsanslutning, vilket möjliggör en stabil och modern uppkoppling för alla boende.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året början 363 st  
Antal medlemmar vid året slut 356 st

Föreningens samtliga 222 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna kan innehas av flera personer men varje lägenhet har endast en röst. Under året har 20 (26) lägenheter överlåtits. Vid överlåtelse betalas överlåtelseavgift av säljaren.

I årsavgiften ingår varmvatten, kabel-tv, bredband samt värme/bränsle som debiteras i egen post.

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning (tkr)	9 874	9 936	8 748	8 357
Rörelseresultat (tkr)	869	1 486	197	260
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	677	-47	155
Balansomslutning (tkr)	35 852	36 007	35 285	23 440
Soliditet (%)	29	29	27	41
Årsavgifter kr/kvm upplåten med BR**	781	784	684	655
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	95	95	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	1 942	1 964	1 653	991
Skuldsättning kr/kvm *	1 902	1 924	0	0
Sparande kr/kvm *	164	183	0	0
Räntekänslighet (%) *	2	3	0	0
Energikostnad kr/kvm *	244	213	0	0

\* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

\*\* Nyckeltalet är omgjort 2023 att gälla samtliga årsavgifter istället för årsavgift utan värme/bränsle.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	314 000	7 358 728	1 961 993	677 477	<b>10 312 198</b>
Avs. fond enl stadgar		1 100 000	-1 100 000		<b>0</b>
Ianspråktagande fond		-41 548	41 548		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning			677 477	-677 477	<b>0</b>
Årets resultat				113 931	<b>113 931</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>314 000</b>	<b>8 417 180</b>	<b>1 581 018</b>	<b>113 931</b>	<b>10 426 129</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 581 017
årets vinst	113 931
	<b>1 694 948</b>

disponeras så att	
extra avsättning för yttre underhåll	667 200
reservering fond för yttre underhåll	432 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-248 806
i ny räkning överföres	843 754
	<b>1 694 948</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 873 871	9 935 784
Övriga rörelseintäkter		8 281	2 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 882 152</b>	<b>9 938 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-6 739 508	-6 320 679
Övriga externa kostnader	4	-402 067	-409 898
Personalkostnader	5	-208 315	-183 174
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 663 701	-1 539 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 013 591</b>	<b>-8 452 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>868 561</b>	<b>1 485 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		980	2 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 610	-811 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-754 630</b>	<b>-808 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 931</b>	<b>677 477</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 931</b>	<b>677 477</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 931</b>	<b>677 477</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 587 910	30 684 454
Inventarier, verktyg och installationer	7	436 216	319 837
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 024 126</b>	<b>31 004 291</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 024 126</b>	<b>31 004 291</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 290	1 433
Övriga fordringar		50 806	140 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 909	328 785
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>463 005</b>	<b>470 806</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 364 997	4 531 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 364 997</b>	<b>4 531 467</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 828 002</b>	<b>5 002 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 852 128</b>	<b>36 006 564</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		314 000	314 000
Fond för yttre underhåll	9	8 417 180	7 358 728
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 731 180</b>	<b>7 672 728</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 581 017	1 961 992
Årets resultat		113 931	677 477
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 694 948</b>	<b>2 639 469</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 426 128</b>	<b>10 312 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	20 199 996	23 466 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 199 996</b>	<b>23 466 664</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 266 668	266 668
Leverantörsskulder		408 084	447 742
Skatteskulder		48 628	35 264
Övriga skulder		82 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 420 524	1 478 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 226 004</b>	<b>2 227 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 852 128</b>	<b>36 006 564</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4 531 467</b>	<b>2 376 447</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		868 561	1 485 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6, 7	1 663 701	1 539 046
Erhållen ränta		980	2 987
Betald ränta		-756 445	-795 579
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 857	6 051
Förändring av kortfristiga fordringar		9 659	-17 791
Förändring av leverantörsskulder		-39 658	-3 885 738
Förändring av kortfristiga skulder		38 793	152 880
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-4 683 536	-93 604
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	10	-266 668	3 760 832
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 364 997</b>	<b>4 531 468</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:01 , årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan samt förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

#### Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Avskrivning	2024/2025	2023/2024
Byggnad grund	1,03%	1,03%
Renovering fasad, hiss, inredningar, gästlägenhet	5,00%	5,00%
Renovering badrum & soprum	3,33%	3,33%
Renovering tak	2,50%	2,50%
Laddstolpar parkeringsplats & porttelefoni	6,67%	6,67%
Inventarier	5,00% - 10,00%	10,00%

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	7 774 191	7 812 439
Hyror lokaler	56 387	53 238
Hyror garage och parkeringsplatser	256 610	261 300
Bränsleavgifter	1 660 161	1 660 161
Tillägg för andrahandsuthyrning	30 169	32 381
Uthyrning övernattningslägenhet	85 400	99 400
Övriga tillägg	10 954	16 866
	<b>9 873 872</b>	<b>9 935 785</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel enligt avtal	1 083 366	1 022 752
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 233	58 435
Trädgårdsarbete	52 586	60 487
Teknisk förvaltning inklusive projektledning	301 575	517 089
Energiavtal	115 088	146 192
Hissbesiktning och serviceavtal	32 588	31 207
Maskiner och fordon	50 082	68 935
Förbrukningsmaterial	45 779	53 201
Övriga köpta tjänster	31 289	23 633
	<b>1 735 586</b>	<b>1 981 931</b>
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter och lokaler	18 106	0
Gemensamma utrymmen	25 269	76 796
Installationer	371 694	280 121
Huskropp utvändigt	15 235	27 703
Mark	31 006	108 277
Skador	82 458	2 027
	<b>543 768</b>	<b>494 924</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Installationer	0	41 548
Huskropp utvändigt	246 700	0
Mark	2 106	0
	<b>248 806</b>	<b>41 548</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Värme	1 864 913	1 646 932
Vatten	723 342	628 939
El	421 481	349 129
Sophämtning/återvinning	396 561	445 210
	<b>3 406 297</b>	<b>3 070 210</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	161 230	152 048
Kabel-TV	182 338	175 510
Passer- & bokningssystem	41 285	38 739
Bredband	33 500	0
	<b>418 353</b>	<b>366 297</b>
<b>Fastighetsskatt / Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt/kommunal avgift	386 698	365 770
	<b>386 698</b>	<b>365 770</b>
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>6 739 508</b>	<b>6 320 680</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ekonomisk förvaltning & revision	318 959	314 222
Konsultarvode	14 063	14 625
Medlemskap Bostadsrätterna	10 600	10 600
Bankkostnad	10 149	9 469
Övrig administration	48 296	60 982
	<b>402 067</b>	<b>409 898</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen och övriga valda befattningshavare i enlighet med beslut på stämma.

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Arvoden till styrelsen	143 170	127 866
Övriga arvoden	23 260	11 580
Sociala avgifter	41 885	43 728
<b>Summa</b>	<b>208 315</b>	<b>183 174</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	67 791 896	53 693 398
Inköp/omklassificeringar	4 534 060	14 598 498
Försäljningar/utrangeringar	0	-500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 325 956</b>	<b>67 791 896</b>
Ingående avskrivningar	-37 107 442	-36 090 189
Försäljningar/utrangeringar	0	500 000
Årets avskrivningar	-1 630 604	-1 517 253
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 738 046</b>	<b>-37 107 442</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 587 910</b>	<b>30 684 454</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	615 000	615 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnader	153 229 000	131 232 000
Taxeringsvärde mark	115 168 000	175 159 000
	<b>268 397 000</b>	<b>306 391 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	268 000 000	306 000 000
Taxeringsvärde lokaler	397 000	391 000
	<b>268 397 000</b>	<b>306 391 000</b>

24/25 åtgärd på socklar samtliga fastigheter har skett till en kostnad om 4 534 060 kr.  
23/24 Takåtgärder om 14 598 498 kr har bokförts som byggnad för avskrivning över dess livslängd.  
Tidigare mindre takåtgärder har utrangerats från föreningens anläggningsregister i samband med denna åtgärd. Nytt taxeringsvärde är fastställt 2025 och gäller fram till 2027.

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 062 252	987 959
Inköp	149 476	76 604
Försäljningar/utrangeringar	-60 495	-2 311
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 151 233</b>	<b>1 062 252</b>
Ingående avskrivningar	-742 415	-722 933
Försäljningar/utrangeringar	60 495	2 311
Årets avskrivningar	-33 097	-21 793
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-715 017</b>	<b>-742 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>436 216</b>	<b>319 837</b>

Två tvättmaskiner har bytts ut till nya, därav 2 nya och 2 utrangerade.

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	14 581 498
Inköp		0
Omklassificeringar		-14 581 498
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uppstart av det sista projektet med byte av tak skedde i februari/mars 2023 och har färdigställts & slutbesiktigats den 20 juni 2023. Åtgärden flyttas därmed till byggnad från och med 2023-07-01.

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets ingång	7 358 728	7 008 728
Avsättning enligt föreningens stadgar och beslut på årsstämma	1 100 000	1 100 000
Ianspråktagande fg års åtgärder efter beslut på årsstämma	-41 548	-750 000
	<b>8 417 180</b>	<b>7 358 728</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym. Föreningens samtliga lån förfaller inom fem år och förväntas refinansieras till den volym som kvarstår efter årliga löpande amorteringar.

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	3,660%	2026-01-30	3 000 000	0	3 000 000
Stadshypotek	1,020%	2026-09-30	6 000 000	0	6 000 000
Stadshypotek	3,760%	2028-06-01	7 733 332	266 668	7 466 664
Stadshypotek	4,260%	2027-07-30	7 000 000	0	7 000 000
Avgår nästa års amortering			-266 668		-266 668
Kortfristig del av långfr skuld			0		-3 000 000
			<b>23 466 664</b>	<b>266 668</b>	<b>20 199 996</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca					-1 066 672

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	41 650 000	41 650 000
	<b>41 650 000</b>	<b>41 650 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga eller avvikande händelser finns att notera för tiden efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 september 2025.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Eva Armus  
Ordförande

Ulf Nilsson

Håkan Svensson

Stefan Jacobsson

Bo Ignell

Göran Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets AB

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

Urban Engberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11, org.nr 757201-7239

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11s finansiella ställning per den 30 juni 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 samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 september 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11 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 mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 mitt 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 dag som framgår av elektroniska underskrifter

Azets Revision och Rådgivning AB

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

Urban Engberg  
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."

## GÖRAN PALM

Styrelseledamot

Serienummer: b4d0940ffb7abb[...]529fe440f2933

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-09-27 15:43:13 UTC



## Bo Göran Mikael Ignell

Styrelseledamot

Serienummer: e0889f8f14daf4[...]1c8eb8ef8fce5

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-09-28 13:36:15 UTC



## EVA ARMUS

Styrelseledamot

Serienummer: 4fd0b7d7121d00[...]87f4fc162dd67

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-09-28 15:09:39 UTC



## ULF NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ea331fd1fab91a[...]f43e5182cda37

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-09-29 06:52:12 UTC



## STEFAN JAKOBSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ca7aecc0b4237d[...]53f8987022135

IP: 146.21.xxx.xxx

2025-09-30 08:40:20 UTC



## Håkan Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: hakan.ace.svensson@gmail.com

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-09-30 12:08:28 UTC

Penneo dokumentnyckel: IRKWQ-VBSLQ-OYSB4-NG01B-W62JZ-FKGYD

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# 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."

## URBAN ENGBERG

### Revisor

Serienummer: b9028602468206[...]fb988902fa8c3

IP: 2.65.xxx.xxx

2025-09-30 19:23:06 UTC



## Jan Jörgen Nilsson

### Revisor

Serienummer: a4011bb8cb1ea2[...]a92c3f55e853f

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-10-01 07:37:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.