

Årsredovisning 2025

Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3

757200-7701



 **nabo**



B1E2hwR9-l-r1V2nDC5bl

Välkommen till årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 16:2		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 316 kvm och 2 lokaler om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 416 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Magnusson	Ordförande
Jonas Marcus Fritz	Suppleant
Nils Hugo Anders Hugoson DB	Suppleant
Åke Axeland	Styrelseledamot
Jens Carlqvist	Styrelseledamot
Philip Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Therese Karlsson Sammakallande
Linnéa Segräm
Linn Andersson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Installation av fiber
● Container 3 gånger
● Löpande systematiskt brandskyddsarbete
● Trädgårdsdag
● Förbättring av ventilation tvättstuga

Planerade underhåll

- 2025** ● Förbättring av trädgård inkl. Stubbfräsning

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Göteborg brandkonsult AB
Digital bokningssystem och lås	Torslandalås
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Halléns fastighetsservice
Internet	Bahnhof
Städning	Veteranpoolen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 280 392	2 131 361	1 966 012	1 793 009
Resultat efter fin. poster	-94 748	-914 571	-508 862	-524 494
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	3 167 436	3 616 166	3 327 333	3 038 500
Taxeringsvärde	65 983 000	72 878 000	72 878 000	72 878 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	845	787	718
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	91,7	91,7	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 956	4 984	4 584	4 649
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 751	4 778	4 395	4 457
Sparande / kvm totalyta, kr	43	16	-122	-114
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	18	18	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	190	178	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	49	45	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	257	241	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	4,13	4,15	1,21
Räntekänslighet (%)	5,47	5,90	5,82	6,48

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har valt att låta avgifterna vara oförändrade och visa ett minusresultat då vi anser att vår likviditet är fortsatt god.

Underhållsplanen har inga stora åtgärder i närtid som vi behöver ta höjd för. Vi bevakar nivån varje år tillsammans med Nabo och ser till att våra utgifter över 50 år täcks in. Så länge det medräknat så försöker vi vara återhållsamma med utgifter och höjda avgifter..

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 850	-	-	66 850
Fond, yttre underhåll	3 616 166	-	-448 730	3 167 436
Balanserat resultat	-8 614 544	-914 571	448 730	-9 080 385
Årets resultat	-914 571	914 571	-94 748	-94 748
Eget kapital	-5 846 099	0	-94 748	-5 940 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 080 385
Årets resultat	-94 748
Totalt	-9 175 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 949
Att från yttre fond i anspråk ta	-75 161
Balanseras i ny räkning	-9 297 921
	-9 175 133

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 280 392	2 131 361
Övriga rörelseintäkter	3	5 495	4 496
Summa rörelseintäkter		2 285 887	2 135 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 387 066	-2 012 669
Övriga externa kostnader	9	-297 508	-196 043
Personalkostnader	10	-188 258	-172 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 108	-214 920
Summa rörelsekostnader		-1 995 940	-2 596 118
RÖRELSERESULTAT		289 947	-460 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 184	3 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-395 879	-457 351
Summa finansiella poster		-384 695	-454 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 748	-914 571
ÅRETS RESULTAT		-94 748	-914 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 375 989	5 499 097
Summa materiella anläggningstillgångar		5 375 989	5 499 097
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 375 989	5 499 597
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 763	31 366
Övriga fordringar	15	529 657	567 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	136 726	133 951
Summa kortfristiga fordringar		696 146	732 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		696 146	732 667
SUMMA TILLGÅNGAR		6 072 136	6 232 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 850	66 850
Fond för yttre underhåll		3 167 436	3 616 166
Summa bundet eget kapital		3 234 286	3 683 016
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 080 385	-8 614 544
Årets resultat		-94 748	-914 571
Summa ansamlad förlust		-9 175 133	-9 529 115
SUMMA EGET KAPITAL		-5 940 847	-5 846 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 414 000
Övriga långfristiga skulder		12 500	12 500
Summa långfristiga skulder		12 500	5 426 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 477 766	6 128 566
Leverantörsskulder		169 314	108 534
Skatteskulder		11 500	7 674
Övriga kortfristiga skulder		-120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	342 023	407 089
Summa kortfristiga skulder		12 000 483	6 651 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 072 136	6 232 264

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 947	-460 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	123 108	214 920
	413 055	-245 341
Erhållen ränta	2 070	3 041
Erlagd ränta	-395 545	-471 150
Erhållen utdelning	9 114	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 694	-713 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 269	-9 471
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-914	65 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 049	-657 782
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	500	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-64 800	-74 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 800	925 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 749	267 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	496 394	229 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	503 142	496 394

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,71 %
Yttertak	2,70 %
Fasader	1,74 %
Balkonger	5,41 %
Fönster	1,11 %
Stamledningar VA	0,99 %
Stamledningar Värme	0,71 %
Styr & övervakning	16,23 %
Ventilation	2,43 %
El	1,62 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 040 720	1 901 463
Hysesintäkter, lokaler	174 582	170 988
Kabel-TV/Bredband	57 240	57 240
Övriga intäkter	7 850	1 670
Summa	2 280 392	2 131 361

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Övriga intäkter	5 500	4 500
Summa	5 495	4 496

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	53 706	51 938
Städning	91 360	79 872
Besiktning och service	25 420	64 966
Trädgårdsarbete	1 032	1 804
Övrigt	4 894	-30 857
Summa	176 411	167 723

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	1 800	27 325
Källarutrymmen	2 688	0
Dörrar och lås/porttele	2 188	12 727
Övriga gemensamma utrymmen	14 600	0
Ventilation	12 856	96 375
El	85 780	0
Summa	119 911	136 427

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	10 000
VA	0	727 563
Kabel-tv/bredband	75 161	0
Summa	75 161	737 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	51 036	43 034
Uppvärmning	463 900	458 364
Vatten	147 757	119 351
Sophämtning	85 849	75 198
Summa	748 542	695 947

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	5 382
Fastighetsförsäkringar	61 263	56 087
Bredband/Kabeltv	103 237	120 000
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	99 478	93 540
Summa	267 041	275 009

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 896	3 032
Övriga förvaltningskostnader	80 282	63 312
Juridiska kostnader	76 416	0
Revisionsarvoden	28 125	26 875
Ekonomisk förvaltning	107 788	102 824
Summa	297 508	196 043

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Sociala avgifter	45 008	41 236
Summa	188 258	172 486

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	395 959	457 340
Övriga räntekostnader	-80	11
Summa	395 879	457 351

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 077 065	11 077 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 077 065	11 077 065
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 577 968	-5 363 048
Årets avskrivning	-123 108	-214 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 701 076	-5 577 968
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 375 989	5 499 097
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>207 632</i>	<i>207 632</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 599 000	25 422 000
Taxeringsvärde mark	34 384 000	47 456 000
Summa	65 983 000	72 878 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 597	28 597
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 597	28 597
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 597	-28 597
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 597	-28 597
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	500
Summa	0	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 515	70 956
Nabo Klientmedelskonto	501 641	416 795
Borgo	1 502	79 598
Summa	529 657	567 350

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 015	44 491
Fastighetsskötsel	0	1 250
Försäkringspremier	63 836	61 263
Förvaltning	21 875	26 947
Summa	136 726	133 951

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,44 %	650 000	650 000
SEB	2026-09-28	2,44 %	893 750	893 750
SEB	2026-09-28	2,44 %	1 300 000	1 300 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	1 272 816	1 284 816
SEB	2026-02-28	4,03 %	1 861 200	1 914 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-02-28	4,03 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2026-07-28	2,44 %	1 000 000	1 000 000
Summa			11 477 766	11 542 566
Varav kortfristig del			11 477 766	6 128 566

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 093 766 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 097	119 738
Städning	9 011	8 676
El	4 857	4 085
Uppvärmning	44 323	0
Vatten	12 108	9 513
Löner	56 250	56 250
Sociala avgifter	17 671	17 671
Utgiftsräntor	2 199	1 865
Förutbetalda avgifter/hyror	189 507	189 291
Summa	342 023	407 089

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 546 516	11 546 516

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Åke Axeland
Styrelseledamot

Jens Carlqvist
Styrelseledamot

Malin Magnusson
Ordförande

Philip Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets revision & rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 19:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 08:32

DOCUMENT ID:

r1V2nDC5bl

ENVELOPE ID:

B1E2hwR9-l-r1V2nDC5bl

DOCUMENT NAME:

Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3, 757200-7701 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

20ea30e36f7952297e9aec396e5e664a0dbbc7a5c2f174
e7ad81f0c286e7acfbcd217d2dc4d8bbba6c96558eec31
16808585102596f18529fbdad017c27315e2

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
1. JENS CARLQVIST jens.carlqvist@tydliga.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 08:35 23.03.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.86.158
2. ANNA MALIN ELISABET MAGNUSSON malin.styr@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 08:46 23.03.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.158
3. ÅKE AXELAND ake.axeland@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:46 23.03.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.81
4. JOHN PHILIP PETTERSSON philip.pete98@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:11 23.03.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.10
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 19:28 23.03.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.141

* 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 GÖTEBORGS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3, org.nr 757200-7701.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GÖTEBORGS BOSTADSRÄTTSFÖRENING 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 och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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

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:

- o 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 GÖTEBORGS BOSTADSRÄTTSFÖRENING 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 revisionssed 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 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 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.

Revisorns ansvar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 19 maj 2025.

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 19:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 08:32

DOCUMENT ID:

r1bV22wCqWx

ENVELOPE ID:

SJVh2vRc-g-r1bV22wCqWx

DOCUMENT NAME:

1. RB, Göteborgs brf nr 3.pdf

2 pages

SHA-512:

cc26f5c7c2266cd4bdc8c90da8d8ebad102fd695128e46
ad20aa763dc1c43f40acd05deb35941670e4efdc8576ae
1aeb898dd7c94e395e04adf7a9ff3016dbe9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	23.03.2026 19:30	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	23.03.2026 19:25	Low	IP: 208.56.29.141

* 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

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

 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