

**Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11**  
**Org nr 757201-7239**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter 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.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-06-05 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1951-07-16 och nuvarande stadgar 2016-01-20 hos Bolagsverket.

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

### Styrelse

Barbro Dahlquist	Ordförande	t o m 1803
Bo-Gunnar Henning	Ordförande	f o m 180405
Ulf Nilsson	Vice ordförande	
Siv Stenerås	Ledamot	
Björn Öhman	Ledamot	
Magnus Dufwa	Sekreterare	
Jonas Olsson	Sekreterare	
Emma Okello	Suppleant	
Göran Palm	Suppleant	
Eva Armus	Suppleant	
Per Eldénus	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer: Bo-Gunnar Henning, Björn Öhman, Per Eldénus, Ulf Nilsson, Jonas Olsson och Emma Okello

Styrelsen har under året avhållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes Tor Damén, Mats Asztely och Fredrik Hansson med Tor Damén som sammankallande, alla på ett år.

### Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG                      Huvudanvarig Anna Christiansson  
Urban Engberg                                      Föreningsvald revisor  
Sture Persson                                        Föreningsvald revisorssuppleant  
Samtliga valda på 1 år.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

### Stämma

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls 2017-10-26 deltog 44 (37) medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-05 för val av ny ordförande deltog 25 medlemmar.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:2, 15:2 och 18:1 i Göteborgs kommun, med adresserna Lövs kogsgatan 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.

### 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.

24 (25) överlåtelse har skett under året, vilket motsvarar 11 % (11 %) 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.

Föreningen har vidare tecknat ett så kallat komfortavtal med Göteborg Energi. Avtalet avser att skapa en bättre värmekomfort samt att minska värmekostnaderna.

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan vilken i sin helhet finns tillgänglig för medlemmarna på fastighetsexpeditionen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2017-05-09.

Utförda underhåll under verksamhetsåret 2017-2018:

Renovering av hissmaskiner, steg 2	975 000 kr
OVK-besiktning låghus	49 750 kr
Totalt kr	1 024 750 kr

Samtliga tak i föreningen kommer att behöva renoveras under en tioårsperiod med start 2019/2020. Kostnaden för detta har uppskattats till ca 18 miljoner kr. Hänsyn till detta har inte tagits fullt ut i nuvarande underhållsplan. Arbete med att uppdatera underhållsplanen med hänsyn till detta pågår. Därtill har redovisningsprinciperna setts över och ändrats under året.

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

2018-2019

Lagning marktrappor  
Renovering tegelfasader  
Fasadvätt höghus+balkonger låghus  
Målning balkongplattor  
ca 3 412 500 kr

2019-2020

Justering gatsten och kantsten  
Linjemarkering p-platser  
Byte stuprör och hängrännor  
Renovering tegelfasader  
Renovering återstående arbeten bastu  
Omläggning tak Lövsagogsgatan 2 och 17  
ca 2 955 000 kr

2020-2021

Justering fönster  
OVK-besiktning höghus  
Spolning avlopp  
Målning takluckor och huvar  
ca 368 750 kr

2021-2022

Lagning marktrappor  
Renovering tegelfasader  
Målning takluckor  
Målning tvättstugor  
Målning entréskärmtak  
ca 981 250 kr

1/11

## Föreningens ekonomi

Från och med 2017-01-01 höjdes avgifterna med 5 % och bränsleavgifterna var oförändrade. Därefter har inga avgiftsjusteringar skett.

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 1 337 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.

## Medlemsinformation

Fastigheterna omfattar 222 lägenheter med en total bostadsyta om 12 085 kvm. Lägenheterna kan innehas av flera personer men varje lägenhet har endast en röst. Antal medlemmar vid verksamhetsårets början 2017-07-01 var 322 st och antal medlemmar vid verksamhetsårets slut 2018-06-30 var 335 st.

## Flerårsöversikt

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning	tkr	8 281	7 959	7 785	7 776
Rörelseresultat	tkr	582	251	971	1 470
Resultat efter finansiella poster	tkr	453	127	833	1 289
Balansomslutning	tkr	19 418	18 914	19 713	19 353
Årsavgiftsnivå för bostäder per/kvm inkl bränsle	kr	655	627	614	614
Lån per/kvm	kr	949	949	1 032	1 073
Soliditet	%	34	32	31	27

## Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	314 000	4 622 516	1 082 462	127 434	6 146 412
Avsättning fond enl stadgar	-	1 100 000	-1 100 000	-	-
Disponeras ur fonden	-	-851 220	851 220	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	127 434	-127 434	-
Årets resultat	-	-	-	453 261	453 261
<b>Vid årets slut</b>	<b>314 000</b>	<b>4 871 296</b>	<b>961 116</b>	<b>453 261</b>	<b>6 599 673</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst före reservering till underhållsfond	961 115
Årets resultat	453 261
	-----
Återstår till årsstämmans förfogande	1 414 376

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	1 100 000
Disponeras ur underhållsfond	-1 024 750
Balanseras i ny räkning	1 339 126
	-----
	1 414 376

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>	<b>2016-07-01 -2017-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	8 217 908	7 877 231
Övriga rörelseintäkter	3	63 124	81 942
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 281 032</b>	<b>7 959 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 327 369	-3 425 301
Driftskostnader	5	-2 834 844	-2 787 285
Styrelse- och personalkostnader	6	-165 205	-142 078
Avskrivningar	7	-1 062 771	-954 758
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-308 931	-398 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 699 120</b>	<b>-7 708 076</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>581 912</b>	<b>251 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		20	139
Räntekostnader		-128 671	-123 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 651</b>	<b>-123 663</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>453 261</b>	<b>127 434</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>453 261</b>	<b>127 434</b>

**Tillägg till Resultaträkning**

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i  
vinstdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	453 261	127 434
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 024 750	851 220
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 100 000	-1 100 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre  
underhåll**

	<b>378 011</b>	<b>-121 346</b>
--	----------------	-----------------

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	14 995 268	13 934 400
Inventarier, verktyg och installationer	10	155 932	160 000
Pågående arbete	11	-	118 850
Summa materiella anläggningstillgångar		15 151 200	14 213 250
Finansiella anläggningstillgångar			
I andel Fonus		621	601
Summa finansiella anläggningstillgångar		621	601
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 151 821</b>	<b>14 213 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 330	3 230
Övriga kortfristiga fordringar		12 009	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 145	112 539
Summa kortfristiga fordringar		145 484	115 828
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 121 049	4 583 946
Summa kassa och bank		4 121 049	4 583 946
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 266 533</b>	<b>4 699 774</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 418 354</b>	<b>18 913 625</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		4 871 296	4 622 516
Insatskapital		314 000	314 000
Summa bundet eget kapital		5 185 296	4 936 516
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		961 115	1 082 462
Årets vinst		453 261	127 434
Summa fritt eget kapital		1 414 376	1 209 896
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 599 672</b>	<b>6 146 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 472 500	11 472 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 472 500</b>	<b>11 472 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		443 481	406 543
Skatteskulder		18 571	13 687
Övriga kortfristiga skulder		67 626	63 223
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror		816 504	811 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 346 182</b>	<b>1 294 713</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 418 354</b>	<b>18 913 625</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:01, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:01 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast förgående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2018-06-30.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från 2017-07-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivning	2017/2018	2016/2017
Byggnader (grundförvärv)		97 år
Fastighetsförbättringar		10-40 år
Byggnader	20-97 år	
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter	6 616 019	6 272 232
Hyor, lokaler	35 814	33 728
Hyor, bilplatser	265 818	271 015
Bränsleavgifter	1 300 256	1 300 256
	8 217 907	7 877 231

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Gästlägenheter	30 650	3 350
Övriga intäkter	32 474	78 592
	-----	-----
	63 124	81 942

**Not 4 Fastighetskostnader**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	756 960	716 820
Fastighetsskötsel utöver avtal	527	2 775
Lokalvård entreprenad	254 064	240 588
Städning utöver avtal	-	1 700
Teknisk förvaltning	204 305	141 108
Energiavtal	118 200	116 508
Hissbesiktningar och serviceavtal	24 863	27 480
Övriga köpta tjänster	32 553	5 795
	-----	-----
	1 391 472	1 252 774
<u>Reparationer</u>		
Lägenheter och förrådslokaler	181 342	64 211
Gästlägenheter och aktivitetslokal	-	232 081
Tvättstugor	30 079	50 732
Gemensamma utrymmen	103 379	54 172
Hissar	21 001	41 155
Låssystem	15 078	7 067
Passer- och bokningssystem	119 991	47 377
Värmeanläggning	89 405	65 269
VVS	59 698	29 583
Ventilation	64 217	-
El	4 999	48 342
Huskropp utvändigt	-	2 334
Mark	19 932	449 880
Trädgårdsarbete	57 906	68 394
Förbrukningsmaterial	82 338	103 595
Maskiner och fordon	61 781	57 115
	-----	-----
	911 146	1 321 307
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Huskropp utvändigt	-	783 720
Gemensamma utrymmen & hissar	975 000	67 500
OVK-besiktning	49 750	-
	-----	-----
	1 024 750	851 220
 Totala fastighetskostnader	 3 327 368	 3 425 301

**Not 5 Driftskostnader**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	186 318	178 982
Värme	1 331 893	1 313 028
Vatten	422 715	445 134
Sophämtning/renhållning	301 988	277 716
	<u>2 242 914</u>	<u>2 214 860</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	97 105	92 907
Kabel TV	142 200	139 996
Internet, passer- och bokningssystem	51 981	43 762
	<u>291 286</u>	<u>276 665</u>
Fastighetskatt/Kommunal avgift	300 644	295 760
Totala driftskostnader	<u>2 834 844</u>	<u>2 787 285</u>

**Not 6 Styrelse- och personalkostnader**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Styrelsearvoden	121 844	100 458
Föreningsvald revisor	9 920	9 920
	<u>131 764</u>	<u>110 378</u>
Sociala avgifter	33 441	31 700
	<u>165 205</u>	<u>142 078</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

**Not 7 Avskrivningar**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Byggnader	81 006	40 969
Fastighetsförbättringar	937 772	873 789
Inventarier	43 993	40 000
	<u>1 062 771</u>	<u>954 758</u>

**Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Revision	23 000	19 125
Ekonomisk förvaltning	201 756	201 586
Konsultarvode	6 450	66 378
Medlemskap Bostadsrätterna	9 740	9 740
Bankkostnad	9 305	8 291
Administration	58 680	93 534
	<u>308 931</u>	<u>398 654</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden vid årets början	44 041 866	44 041 866
-Årets investering	2 079 646	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 121 512	44 041 866
Ingående avskrivningar vid årets början	-30 107 466	-29 192 708
-Årets avskrivningar	-1 018 778	-914 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 126 244	-30 107 466
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 995 268</u>	<u>13 934 400</u>
Taxeringsvärden, byggnader	105 241 000	105 241 000
Taxeringsvärden, mark	96 142 000	96 142 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	728 775	743 775
-Inköp	39 925	200 000
-Försäljningar och utranteringar	-47 600	-215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 100	728 775
Ingående avskrivningar	-568 775	-743 775
-Försäljningar och utranteringar	47 600	215 000
-Årets avskrivningar	-43 993	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-565 168	-568 775
Utgående restvärde enligt plan	<u>155 932</u>	<u>160 000</u>

**Not 11 Pågående om- och tillbyggnad**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående nedlagda kostnader	118 850	-
Under året nedlagda kostnader	1 160 796	118 850
Under året genomförda omfördelningar	-1 279 646	-
	-----	-----
Utgående nedlagda kostnader	0	118 850

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

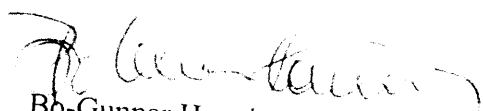
	<u>Räntesats</u> <u>2018-06-30</u>	<u>Belopp</u> <u>2018-06-30</u>	<u>Belopp</u> <u>2017-06-30</u>	<u>Villkors-</u> <u>ändringsdag</u>
Nordea	0,740	3 000 000	3 000 000	2019-01-23
Nordea (3-månads ränta)	0,687	2 972 500	2 972 500	2019-01-23
Nordea	1,690	5 500 000	5 500 000	2020-01-22
Avgår kortfristig del		0	0	
<b>Summa</b>		<b>11 472 500</b>	<b>11 472 500</b>	

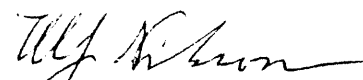
Amortering år 2 -5 0

**Ställda säkerheter**

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	41 650 000	41 650 000

Göteborg 2018-06-11

  
Bo-Gunnar Henning

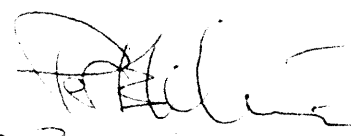
  
Ulf Nilsson

  
Siv Stenerås

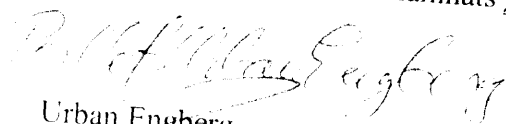
Emma Okello

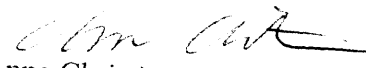
~~Magnus Dufwa~~ Emma Okello

  
Jonas Olsson

  
~~Björn Ohman~~ Per Eldénius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-21.

  
Urban Engberg  
Föreningsvald revisor

KPMG AB  
  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vart yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 var revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-09-21

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Urban Engberg  
Förtroendevald revisor