

Årsredovisning
för
Brf Göteborgshus nr 11
757201-7239

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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
Eva Armus	Ordförande	2023
Ulf Nilsson	Ledamot	2022
Fredrik Hansson	Ledamot	2023
Maud Gistedt	Ledamot	2022
Håkan Svensson	Ledamot	2022
Stefan Jacobsson	Ledamot	2023
Göran Palm	Suppleant 1:e	2023
Fredrik Borgvind	Suppleant 2:e	2023
Claes Radojewski	Suppleant 3:e	2022
Peter Edegard	Suppleant 4:e	2022

Styrelsen har under året avhållit 12 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till valberedning valdes Tor Damén (sammankallande), Mats Asztely, Karin Hybbinette och Karin Florentszon alla på ett år.

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG
Urban Engberg
Per Harrisson
Samtliga valda på ett år.

Huvudansvarig Anna Christiansson
Föreningsvald revisor
Föreningsvald revisorssuppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Stämma

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls 2021-11-04 deltog 25 (26) röstberättigade medlemmar.

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.

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 bostadsyta är 12 085 kvm.

23 (29) överlåtelse har skett under året, vilket motsvarar 10 % (13 %) 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 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. Styrelsen eftersträvar att underhållsplanen ska vara ett levande dokument, därför kan ändringar och tillägg förekomma i framtiden. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020-11-10.

Utfört underhåll under verksamhetsåret 2021-2022:

Takreovering höghus samt målning betongplattor	8 530 000 kr
Byte äldre belysningsarmaturer	31 250 kr
Installation stoppar elbilsladdning	251 000 kr
Totalt:	8 812 250 kr

Samtliga tak och balkongplattor i föreningen behöver renoveras under en femårsperiod med start 2021/2022. Första etappen av takbyten och reovering av balkonger är genomförda på Källsprångsgatan 1,2,3 och 5. Kostnaden för samtliga tak och balkonger har i underhållsplanen uppskattats till ca 13 miljoner kr. Efter en första avklarad etapp och signaler från upphandling av kommande bedöms den totala kostnaden till ca 23-25 miljoner kronor.

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

2022-2023

Målning p-rutor
Lagning asfalt (potthål)
Takreovering (låghusen)
Målning balkongplattor (låghusen)
Målning entréskärmtak
Totalt: 13 880 000 kr

2023-2024

Justering enstaka betongelement
Byte sand sandlådor
OVK-besiktning låghus samt rensning imkanaler
Totalt: 276 000 kr

2024-2025

Asfalt gångbar omläggning
Totalt: 102 000 kr

2025-2026

Besiktning berg och ev. dränering
Totalt: 50 000 kr

2026-2027

Renovering soprum, målning, dammbindning
Ommålning tvättstugor
OVK höghus inkl rensning imkanaler
Uppfräschning trapphus
Totalt: 1 544 000 kr

Föreningens ekonomi

Från och med 2022-07-01 höjdes avgifterna med 3 % och bränsleavgifterna med 12%. 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 1 519 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

Under verksamhetsåret 20-talet laddstolpar för El-bilar installerats, för det har bidrag beviljats av Naturvårdsverket. Under året har renoveringar av balkonger och takbyten gjorts på Källsprångsgatan 1,2,3 och 5. Under kommande år kommer andra etappen av takbyten och balkongrenoveringar att genomföras. Tid för detta är ännu inte bestämt.

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 2021-07-01 var 342 st och antal medlemmar vid verksamhetsårets slut 2022-06-30 var 351 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	8 357	8 303	8 304	8 294
Rörelseresultat	260	1 161	480	1 599
Resultat efter finansiella poster	155	1 100	368	1 457
Balansomslutning	23 440	18 065	15 768	20 884
Årsavgifter, kronor per kvm inkl bränsle	655	655	655	655
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	991	494	494	949
Soliditet (%)	41	53	53	39

Nyckeltal för nettoomsättning har tidigare omfattat föreningens samtliga intäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	314 000	5 905 444	2 206 126	1 100 244	9 525 814
Avs. fond enl stadgar		1 100 000	-1 100 000		0
Ianspråktagande fond		-346 716	346 716		0
Balanseras i ny räkning			1 100 244	-1 100 244	0
Årets resultat				154 806	154 806
Belopp vid årets utgång	314 000	6 658 728	2 553 086	154 806	9 680 620

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 553 085
årets vinst	154 806
	2 707 891

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-750 000
i ny räkning överföres	2 357 891
	2 707 891

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

Resultaträkning	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 357 096	8 303 323
Övriga rörelseintäkter	3	2 400	6 199
Summa rörelseintäkter		8 359 496	8 309 522
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-6 232 029	-5 576 189
Övriga externa kostnader	5	-332 451	-331 171
Personalkostnader	6	-191 109	-178 626
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 199 333	-1 062 771
Övriga rörelsekostnader	7	-144 173	0
Summa rörelsekostnader		-8 099 095	-7 148 757
Rörelseresultat		260 400	1 160 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 622	-61 119
Summa finansiella poster		-105 594	-60 521
Resultat efter finansiella poster		154 806	1 100 244
Resultat före skatt		154 806	1 100 244
Årets resultat		154 806	1 100 244

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 798 547	11 938 934
Inventarier, verktyg och installationer	8	270 960	23 953
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 043 750
Summa materiella anläggningstillgångar		19 069 507	13 006 637
Summa anläggningstillgångar		19 069 507	13 006 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	6 566
Övriga fordringar		135 581	9 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		540 661	244 338
Summa kortfristiga fordringar		676 642	260 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 693 476	4 797 492
Summa kassa och bank		3 693 476	4 797 492
Summa omsättningstillgångar		4 370 118	5 058 127
SUMMA TILLGÅNGAR		23 439 625	18 064 764

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		314 000	314 000
Fond för yttre underhåll	10	6 658 728	5 905 444
Summa bundet eget kapital		6 972 728	6 219 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 553 085	2 206 125
Årets resultat		154 806	1 100 244
Summa fritt eget kapital		2 707 891	3 306 369
Summa eget kapital		9 680 619	9 525 813
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 000 000	5 972 500
Summa långfristiga skulder		6 000 000	5 972 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 972 500	0
Leverantörsskulder		731 636	1 389 675
Skatteskulder		20 077	35 267
Övriga skulder		75 612	80 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		959 181	1 060 586
Summa kortfristiga skulder		7 759 006	2 566 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 439 625	18 064 764

Kassaflödesanalys

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Likvida medel vid årets början		4 797 492	2 508 232
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		154 806	1 100 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7, 8	1 343 506	1 062 771
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 166	-5 993
Förändring av kortfristiga fordringar		-422 173	-20 284
Förändring av leverantörsskulder		-658 039	1 014 576
Förändring av kortfristiga skulder		-121 906	181 696
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-7 406 376	-1 043 750
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	11	6 000 000	0
Likvida medel vid årets slut		3 693 476	4 797 492

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 uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivning	2021/2022	2020/2021
Byggnader	20-97 år	20-97 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	6 616 019	6 616 019
Hyror lokaler	46 683	46 711
Hyror garage och parkeringsplatser	262 975	262 640
Bränsleavgifter	1 300 256	1 300 256
Tillägg för andrahandsuthyrning	30 007	21 399
Uthyrning övernattningslägenhet	95 950	51 750
Övriga tillägg	5 205	4 547
	8 357 095	8 303 322

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Försäkringsersättning	0	2 491
Övriga intäkter	2 400	3 708
	2 400	6 199

Not 4 Fastighetskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel enligt avtal	954 426	947 600
Fastighetsskötsen utöver avtal	60 313	24 228
Trädgårdsarbete	89 816	37 472
Teknisk förvaltning	264 690	262 728
Energiavtal	125 972	124 054
Hissbesiktning och serviceavtal	14 638	14 360
Maskiner och fordon	48 522	34 147
Förbrukningsmaterial	68 012	49 752
Övriga köpta tjänster	13 978	34 302
	1 640 367	1 528 643
Reparationer		
Lägenheter och lokaler	1 919	8 106
Gemensamma utrymmen	113 557	97 133
Installationer	303 022	245 750
Huskropp utvändigt	14 039	27 129
Mark	34 931	40 000
Skador	122 132	179 638
	589 600	597 756
Periodiskt underhåll		
Installationer	0	346 716
Balkonger	750 000	0
	750 000	346 716
Taxebundna kostnader		
Värme	1 419 136	1 397 540
Vatten	512 434	486 917
El	193 509	185 248
Sophämtning/återvinning	477 859	411 244
	2 602 938	2 480 949
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	132 276	123 040
Kabel-TV	151 614	149 439
Passer- & bokningssystem	24 106	21 868
	307 996	294 347
Fastighetsskatt / Kommunal avgift		
Fastighetsskatt/kommunal avgift	341 128	327 778
	341 128	327 778
Totala fastighetskostnader	6 232 029	5 576 189

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ekonomisk förvaltning & revision	257 508	245 882
Konsultarvode	4 688	1 875
Medlemskap Bostadsrätterna	10 390	10 235
Bankkostnad	10 192	8 682
Övrig administration	49 673	64 497
	332 451	331 171

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Arvoden till styrelsen	129 956	121 786
Övriga arvoden	19 880	17 760
Sociala avgifter	41 273	39 080
Summa	191 109	178 626

Not 7 Byggnader och mark

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	46 121 512	46 121 512
Inköp	8 199 126	0
Försäljningar/utrangeringar	-627 240	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 693 398	46 121 512
Ingående avskrivningar	-34 182 578	-33 163 800
Försäljningar/utrangeringar	483 067	0
Årets avskrivningar	-1 195 340	-1 018 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 894 851	-34 182 578
Utgående redovisat värde	18 798 547	11 938 934
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	615 000	615 000

Takåtgärder om 8 199 126 kr har bokförts som byggnad för avskrivning över dess livslängd. Restvärdet av tidigare utförd åtgärd har kostnadsförts till ett belopp om 144 173kr som en övrig kostnad.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader	131 232 000	121 204 000
Taxeringsvärde mark	175 159 000	166 184 000
	306 391 000	287 388 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	306 000 000	287 000 000
Taxeringsvärde lokaler	391 000	388 000
	306 391 000	287 388 000

Nytt taxeringsvärde har blivit fastställt och gäller från och med 2022-01-01 för föreningens fastighet.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	721 100	721 100
Inköp - laddstolpar	251 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	972 100	721 100
Ingående avskrivningar	-697 147	-653 154
Årets avskrivningar	-3 993	-43 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-701 140	-697 147
Utgående redovisat värde	270 960	23 953

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 043 750	0
Inköp	7 155 376	1 043 750
Omklassificeringar	-8 199 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 043 750
Utgående redovisat värde	0	1 043 750

Uppstart av projekt med byte av tak skedde i juni 2021. Arbeten har färdigställts till 2022-06-30 och är därmed bokförda under byggnaden för avskrivning under dess livslängd.

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets ingång	5 905 444	5 904 933
Avsättning enligt föreningens stadgar och beslut på årsstämma	1 100 000	1 100 000
Ianspråktagande fg års åtgärder efter beslut på årsstämma	-346 716	-1 099 489
	6 658 728	5 905 444

Not 11 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	1,050%	2022-07-26	2 972 500	0	2 972 500
Stadshypotek	0,990%	2023-01-30	3 000 000	0	3 000 000
Stadshypotek	1,020%	2026-09-30	0	0	6 000 000
Avgår nästa års amortering					-0
Kortfristig del av långfr skuld					-5 972 500
			5 972 500	0	6 000 000

Planenlig amortering 2-5 år ca 0

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	41 650 000	41 650 000
	41 650 000	41 650 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av tak och renovering av balkongplattor planeras till en kostnad om ca 14 miljoner kr.

Göteborg 2022 - 10 - 09



Eva Armus
Ordförande



Fredrik Hansson



Håkan Svensson



Ulf Nilsson



Maud Gistedt



Stefan Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-10



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Urban Engberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg 2022-10-10



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Urban Engberg
Förtroendevald revisor