

Årsredovisning
för
Brf Göteborgshus nr 11
757201-7239

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 11 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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	2025
Ulf Nilsson	Ledamot	2024
Anton Mattsson	Ledamot	2025
Maud Gistedt	Ledamot	2024
Håkan Svensson	Ledamot	2024
Stefan Jacobsson	Ledamot	2025
Göran Palm	Suppleant 1:e	2025
Peter Edegard	Suppleant 2:e	2024
Penelope Westerberg	Suppleant 3:e	2024
Aase Newborg	Suppleant 4:e	2025

Styrelsen har under året avhållit 16 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till valberedning valdes Tor Damén (sammankallande) och Karin Hybbinette båda på ett år.

Revisorer

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

Auktoriserad revisor, huvudansvarig Anna Christiansson
Föreningsvald revisor
Föreningsvald revisorssuppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Stämma

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls 2023-10-26 deltog 38 (29) röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-04-04 där beslut fattades om gemensamt bredband för alla 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 varav 20 med möjlighet till elbilsaddning.

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.

25 (17) överlåtelse har skett under året, vilket motsvarar 11% (8 %) 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 har justerats i juni 2024.

Utfört underhåll och aktiverade åtgärder under verksamhetsåret 2023-2024:

OVK-besiktning höghus samt rensning imkanaler 41 tkr

Totalt: 41 tkr

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

2024-2025

OVK-besiktning låghus samt rensning imkanaler

Asfalt gångbar omläggning

Renovering socklar samtliga hus

Fasadvätt Källsprånggatan

Totalt: 2 161 tkr

2025-2026

Byte porttelefoner/passersystem

Besiktning berg och ev. dränering

Totalt: 450 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: 1 072 tkr

2028-2029

Omfogning av mjukfogar

Byte frånluftsfläktar höghusen

Byte fönster och fönsterdörrar

Totalt: 15 105 tkr

Föreningens ekonomi

Från och med 2023-07-01 höjdes avgifterna och bränsleavgifterna med 14 %. 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 1 630 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 året har de sista åtgärderna av hustaken och balkongerna slutbesiktigats och avslutats. En mer omfattande gallring av träd som är sjuka eller av annan anledning anses vara en fara för hus har tagits bort. De träd som tas bort kommer till viss del att ersättas av andra träd och /eller buskar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året början 355 st
Antal medlemmar vid året slut 364 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 25 (17) lägenheter överlåtits. Vid överlåtelse betalas överlåtelseavgift av säljaren.

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

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning (tkr)	9 936	8 748	8 357	8 303
Rörelseresultat (tkr)	1 486	197	260	1 161
Resultat efter finansiella poster (tkr)	677	-47	155	1 100
Balansomslutning (tkr)	36 007	35 285	23 440	18 065
Soliditet (%)	29	27	41	53
Årsavgifter kr/kvm upplåten med BR	784	684	655	655
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	95	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	1 964	1 653	991	494
Skuldsättning kr/kvm *	1 924	0	0	0
Sparande kr/kvm *	183	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	3	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	213	0	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	7 008 728	2 357 892	-45 899	9 634 721
Avs. fond enl stadgar		1 100 000	-1 100 000		0
Ianspråktagande fond		-750 000	750 000		0
Balanseras i ny räkning			-45 899	45 899	0
Årets resultat				677 477	677 477
Belopp vid årets utgång	314 000	7 358 728	1 961 993	677 477	10 312 198

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 961 992
årets vinst	677 477
	2 639 469

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-41 548
i ny räkning överföres	1 581 017
	2 639 469

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 935 784	8 748 333
Övriga rörelseintäkter		2 950	1 100
Summa rörelseintäkter		9 938 734	8 749 433
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-6 320 679	-6 757 380
Övriga externa kostnader	4	-409 898	-367 033
Personalkostnader	5	-183 174	-207 622
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 539 046	-1 217 131
Summa rörelsekostnader		-8 452 797	-8 549 166
Rörelseresultat		1 485 937	200 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 987	1 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 447	-247 326
Summa finansiella poster		-808 460	-246 166
Resultat efter finansiella poster		677 477	-45 899
Resultat före skatt		677 477	-45 899
Årets resultat		677 477	-45 899

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	30 684 454	17 603 209
Inventarier, verktyg och installationer	7	319 837	265 026
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	14 581 498
Summa materiella anläggningstillgångar		31 004 291	32 449 733

Summa anläggningstillgångar

31 004 291

32 449 733

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	7 484
Övriga fordringar		140 588	129 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328 785	321 902
Summa kortfristiga fordringar		470 806	459 066

Kassa och bank

Kassa och bank		4 531 467	2 376 447
Summa kassa och bank		4 531 467	2 376 447

Summa omsättningstillgångar

5 002 273

2 835 513

SUMMA TILLGÅNGAR

36 006 564

35 285 246

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		314 000	314 000
Fond för yttre underhåll	9	7 358 728	7 008 728
Summa bundet eget kapital		7 672 728	7 322 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 961 992	2 357 891
Årets resultat		677 477	-45 899
Summa fritt eget kapital		2 639 469	2 311 992
Summa eget kapital		10 312 197	9 634 720
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	23 466 664	17 000 000
Summa långfristiga skulder		23 466 664	17 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	266 668	2 972 500
Leverantörsskulder		447 742	4 333 480
Skatteskulder		35 264	26 162
Övriga skulder		0	84 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 478 029	1 233 402
Summa kortfristiga skulder		2 227 703	8 650 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 006 564	35 285 246

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Likvida medel vid årets början		2 376 447	3 693 476
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 485 937	200 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6, 7	1 539 046	1 217 131
Erhållen ränta		2 987	1 160
Betald ränta		-795 579	-247 326
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 051	-7 084
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 791	224 660
Förändring av leverantörsskulder		-3 885 738	3 601 844
Förändring av kortfristiga skulder		152 880	289 676
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-93 604	-14 597 357
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	10	3 760 832	8 000 000
Likvida medel vid årets slut		4 531 468	2 376 447

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	2023/2024	2022/2023
Byggnad grund	1,03%	1,03%
Renovering fasad, hiss, inredningar, gästlägenhet	5,00%	5,00%
Renovering badrum & kök	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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	7 812 439	6 813 436
Hyror lokaler	53 238	48 847
Hyror garage och parkeringsplatser	261 300	264 315
Bränsleavgifter	1 660 161	1 456 281
Tillägg för andrahandsuthyrning	32 381	29 524
Uthyrning övernattningslägenhet	99 400	122 500
Övriga tillägg	16 866	13 430
	9 935 785	8 748 333

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel enligt avtal	1 022 752	978 834
Fastighetsskötsel utöver avtal	58 435	43 852
Trädgårdsarbete	60 487	79 057
Teknisk förvaltning inklusive projektledning	517 089	271 458
Energiavtal	146 192	134 648
Hissbesiktning och serviceavtal	31 207	25 840
Maskiner och fordon	68 935	43 461
Förbrukningsmaterial	53 201	64 839
Övriga köpta tjänster	23 633	24 397
	1 981 931	1 666 386
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	76 796	178 574
Installationer	280 121	139 877
Husropp utvändigt	27 703	380 020
Mark	108 277	13 073
Skador	2 027	78 899
	494 924	790 443
Periodiskt underhåll		
Installationer	41 548	0
Balkonger	0	750 000
Gemensamma utrymmen	0	64 046
	41 548	814 046
Taxebundna kostnader		
Värme	1 646 932	1 516 877
Vatten	628 939	554 612
El	349 129	205 918
Sophämtning/återvinning	445 210	516 322
	3 070 210	2 793 729
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	152 048	140 132
Kabel-TV	175 510	161 686
Passer- & bokningssystem	38 739	36 280
	366 297	338 098
Fastighetsskatt / Kommunal avgift		
Fastighetsskatt/kommunal avgift	365 770	354 678
	365 770	354 678
Totala fastighetskostnader	6 320 680	6 757 380

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ekonomisk förvaltning & revision	314 222	280 584
Konsultarvode	14 625	7 500
Medlemskap Bostadsrätterna	10 600	10 520
Bankkostnad	9 469	9 972
Övrig administration	60 982	38 157
Juridiska ärenden	0	20 300
	409 898	367 033

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.

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvoden till styrelsen	127 866	145 490
Övriga arvoden	11 580	16 070
Sociala avgifter	43 728	46 062
Summa	183 174	207 622

Not 6 Byggnader och mark

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	53 693 398	53 693 398
Inköp/omklassificeringar	14 598 498	0
Försäljningar/utrangeringar	-500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 791 896	53 693 398
Ingående avskrivningar	-36 090 189	-34 894 851
Försäljningar/utrangeringar	500 000	0
Årets avskrivningar	-1 517 253	-1 195 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 107 442	-36 090 189
Utgående redovisat värde	30 684 454	17 603 209
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	615 000	615 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader	131 232 000	131 232 000
Taxeringsvärde mark	175 159 000	175 159 000
	306 391 000	306 391 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	306 000 000	306 000 000
Taxeringsvärde lokaler	391 000	391 000
	306 391 000	306 391 000

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.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	987 959	972 100
Inköp	76 604	15 859
Försäljningar/utrangeringar	-2 311	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 062 252	987 959
Ingående avskrivningar	-722 933	-701 140
Försäljningar/utrangeringar	2 311	0
Årets avskrivningar	-21 793	-21 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-742 415	-722 933
Utgående redovisat värde	319 837	265 026

Ny tvättmaskin har köpts in till tvättstuga Lövsagogsgatan 6A vilken har noterats som en inventarie för avskrivning under dess livslängd. Installationen skedde 25/6 avskrivning påbörjas därav nästkommande år. En gammal bormaskin har utrangerats under året.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	14 581 498	0
Inköp	0	14 581 498
Omklassificeringar	-14 581 498	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 581 498
Utgående redovisat värde	0	14 581 498

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

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets ingång	7 008 728	6 658 728
Avsättning enligt föreningens stadgar och beslut på årsstämma	1 100 000	1 100 000
Ianspråktagande fg års åtgärder efter beslut på årsstämma	-750 000	-750 000
	7 358 728	7 008 728

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	3,850%	2024-01-30	2 972 500	0	0
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	8 000 000	266 668	7 733 332
Stadshypotek	4,260%	2027-07-30	0	0	7 000 000
Avgår nästa års amortering			0		-266 668
Kortfristig del av långfr skuld			- 2 972 500		0
			17 000 000	266 668	23 466 664

Planenlig amortering 2-5 år ca -1066 672

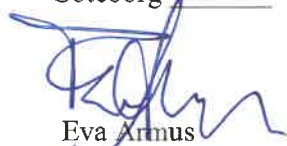
Not 11 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	41 650 000	41 650 000
	41 650 000	41 650 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Göteborg 2024 - 09 - 19



Eva Armus
Ordförande



Anton Mattsson



Håkan Svensson



Ulf Nilsson

Maud Gistedt



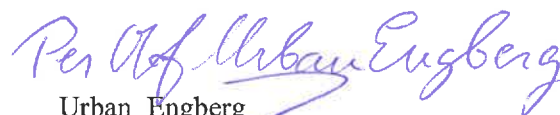
Stefan Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-09-27

KPMG



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Urban Engberg
Föreningsvald 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 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 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 revisorssed 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 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 att utföra 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 in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oeg- entligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 ut- ifrån 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifi- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2023-07-01—2024-06-30 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 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 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 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 2024-09-27

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Urban Engberg
Förtroendevald revisor