

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30**

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. 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.

<b>Styrelse</b>	<b>Funktion</b>	<b>Vald till</b>
Eva Armus	Ordförande	2021
Jonas Olsson	Ledamot	2020
Ulf Nilsson	Ledamot	2020
Per Eldénius	Ledamot	2020
Fredrik Hansson	Ledamot	2021
Torgeir Alvestad	Ledamot	2021
Göran Palm	Suppleant 1:e	2021
Ulf Liljeroth	Suppleant 2:e	2020
Maud Gistedt	Suppleant 3:e	2020
Sten Israelsson	Suppleant 4:e	2021

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

### Valberedning

Till valberedningen valdes Tor Damén (sammankallande), Mats Asztely och Karin Hybinette alla på ett år.

### **Revisorer**

Auktoriserad revisor KPMG  
Urban Engberg  
Sture Persson  
Samtliga valda på 1 år.

Huvudansvarig Anna Christiansson  
Föreningsvald revisor  
Föreningsvald revisorssuppleant

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

### **Stämma**

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls 2019-10-24 deltog 44 (47) röstberättigade 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.

26 (19) överlåtelser har skett under året, vilket motsvarar 12 % (9 %) 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020-03-13.

Utfört underhåll under verksamhetsåret 2019-2020:

Energideklaration	34 000 kr
Byte stam-ventiler	720 001 kr
Trädfällning och upprustning trädgård	345 488 kr
Totalt:	1 099 489 kr

Samtliga tak i föreningen kommer att behöva renoveras under en femårsperiod med start 2020/2021. Kostnaden för detta har uppskattats till ca 13 miljoner kr. Hänsyn till detta har tagits fullt uti nuvarande underhållsplan. Styrelsen eftersträvar att underhållsplanen ska vara ett levande dokument, därför kan ändringar och tillägg förekomma i framtiden.

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

2020-2021

Takrenovering (ett hus)  
Målning balkongplattor (ett hus)  
OVK-besiktning höghus  
Spolning avloppsstammar  
Totalt: 2 024 000 kr

2021-2022

Takrenovering (tre hus)  
Målning balkongplattor (tre hus)  
Byte äldre belysningsarmaturer fasad  
Lagning asfalt (potthål)  
Totalt: 4 550 000 kr

2022-2023

Takrenovering (fyra hus)  
Målning balkongplattor (fyra hus)  
Omfogning och översyn tegelfasader (fyra hus)  
Målning entréskärmtak  
Totalt: 4 838 000 kr

2023-2024

Takrenovering (tre hus)  
Målning balkongplattor (tre hus)  
Omfogning och översyn tegelfasader (tre hus)  
OVK-besiktning låghus  
Byte sand sandlådor  
Justering enstaka betongelement  
Totalt: 3 776 000 kr

2024-2025

Asfalt gångbar omläggning  
Totalt: 102 000 kr

### Föreningens ekonomi

Från och med 2017-07-01 höjdes avgifterna med 3 % 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 1 429 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 innehåsa av flera personer men varje lägenhet har endast en röst. Antal medlemmar vid verksamhetsårets början 2019-07-01 var 338 st och antal medlemmar vid verksamhetsårets slut 2020-06-30 var 337 st.

### Flerårsöversikt

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning	tkr	8 312	8 296	8 281	7 959
Rörelseresultat	tkr	480	1 599	582	251
Resultat efter finansiella poster	tkr	368	1 457	453	127
Balansomslutning	tkr	15 768	20 884	19 418	18 914
Årsavgiftsnivå för bostäder per/kvm inkl bränsle	kr	655	655	655	627
Lån per/kvm	kr	494	949	949	949
Soliditet	%	54	39	34	32

### 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	4 946 546	1 339 127	1 457 446	8 057 119
Avsättning fond enl stadgar	-	1 100 000	-1 100 000	-	-
Disponeras ur fonden	-	-141 613	141 613	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	1 457 446	-1 457 446	-
Årets resultat	-	-	-	368 451	368 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>314 000</b>	<b>5 904 933</b>	<b>1 838 186</b>	<b>368 451</b>	<b>8 425 570</b>

*MA*

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst före reservering till underhållsfond	1 838 186
Årets resultat	368 451

Återstår till årsstämmans förfogande	2 206 637
--------------------------------------	-----------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	-1 100 000
Disponeras ur underhållsfond	1 099 489
Balanseras i ny räkning	2 207 148

	2 206 637 <i>ut</i>
--	---------------------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	8 223 241	8 212 325
Övriga rörelseintäkter	3	88 744	83 414
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 311 985</b>	<b>8 295 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 213 496	-2 230 028
Driftskostnader	5	-2 989 878	-2 924 489
Styrelse- och personalkostnader	6	-175 237	-171 671
Avskrivningar	7	-1 062 771	-1 062 771
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-390 006	-307 723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 831 388</b>	<b>-6 696 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>480 597</b>	<b>1 599 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		286	-
Räntekostnader		-112 432	-141 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 146</b>	<b>-141 611</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>368 451</b>	<b>1 457 446</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>368 451</b>	<b>1 457 446</b>

**Tillägg till Resultaträkning**

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

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	368 451	1 457 446
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 099 489	141 613
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-1 100 000	-1 100 000

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

367 940 499 059

SA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	12 957 712	13 976 490
Inventarier, verktyg och installationer	10	67 946	111 939
Summa materiella anläggningstillgångar		13 025 658	14 088 429
Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel Fonus		-	621
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	621
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 025 658</b>	<b>14 089 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		573	2 516
Övriga kortfristiga fordringar		9 731	19 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 054	271 086
Summa kortfristiga fordringar		234 358	292 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 508 232	6 502 605
Summa kassa och bank		2 508 232	6 502 605
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 742 590</b>	<b>6 795 263</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 768 248</b>	<b>20 884 313</b>

*vet*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		5 904 933	4 946 546
Insatskapital		314 000	314 000
Summa bundet eget kapital		6 218 933	5 260 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 838 186	1 339 126
Årets vinst		368 451	1 457 446
Summa fritt eget kapital		2 206 637	2 796 572
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 425 570</b>	<b>8 057 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 972 500	11 472 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 972 500</b>	<b>11 472 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		375 098	333 793
Skatteskulder		31 752	24 905
Övriga kortfristiga skulder		79 348	34 104
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror		883 980	961 893
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 370 178</b>	<b>1 354 695</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 768 248</b>	<b>20 884 313</b>

*114*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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.

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

<u>Avskrivning</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Byggnader	20-97 år	20-97 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Årsavgifter	6 616 019	6 617 157
Hyror, lokaler	43 321	37 966
Hyror, bilplatser	263 645	256 945
Bränsleavgifter	1 300 256	1 300 256
	<u>8 223 241</u>	<u>8 212 324</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Gästlägenheter	46 000	35 500
Övriga intäkter	42 744	47 914
	<u>88 744</u>	<u>83 414</u>

CA

**Not 4 Fastighetskostnader**

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	937 501	937 503
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 971	7 144
Trädgårdsarbete	51 016	102 313
Teknisk förvaltning	259 994	259 992
Energiavtal	120 569	120 569
Hissbesiktningar och serviceavtal	13 897	9 513
Maskiner och fordon	21 210	47 264
Förbrukningsmaterial	49 367	60 343
Övriga köpta tjänster	21 617	16 281
	<hr/>	<hr/>
	1 495 142	1 560 922
<u>Reparationer</u>		
Lägenheter och förrådslokaler	-	29 230
Tvättstugor	94 887	48 025
Gemensamma utrymmen	120 319	157 312
Hissar	5 572	3 600
Låssystem	65 394	28 787
Passer- och bokningssystem	27 140	91 628
Värmeanläggning	102 416	19 913
VVS	64 555	45 374
Ventilation	2 500	7 488
El	57 439	13 530
Huskropp utvändigt	64 338	45 106
Mark	274	37 500
Skador	14 031	-
	<hr/>	<hr/>
	618 865	527 493
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Installationer	754 001	-
Gemensamma utrymmen & hissar	-	141 613
Mark	345 488	-
	<hr/>	<hr/>
	1 099 489	141 613
 Totala fastighetskostnader	 3 213 496	 2 230 028 <i>at</i>

**Not 5 Driftskostnader**

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	176 845	176 880
Värme	1 386 895	1 358 275
Vatten	459 735	435 213
Sophämtning/renhållning	388 604	365 499
	<u>2 412 079</u>	<u>2 335 867</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	108 597	100 724
Kabel TV	148 084	145 330
Internet, passer- och bokningssystem	-	32 994
	<u>256 681</u>	<u>279 048</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	<u>321 118</u>	<u>309 574</u>
Totala driftskostnader	<u>2 989 878</u>	<u>2 924 489</u>

**Not 6 Styrelse- och personalkostnader**

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Styrelsearvoden	118 314	128 075
Övriga arvoden	16 669	10 000
	<u>134 983</u>	<u>138 075</u>
Sociala avgifter	<u>40 254</u>	<u>33 596</u>
	175 237	171 671
Föreningen har ingen fast anställd personal.		

**Not 7 Avskrivningar**

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Byggnader	1 018 778	1 018 778
Inventarier	43 993	43 993
	<u>1 062 771</u>	<u>1 062 771</u>

04

**Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<u>2019-07-01</u> <u>-2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>
Revision	25 625	23 375
Ekonomisk förvaltning	223 779	205 173
Konsultarvode	81 125	-
Medlemskap Bostadsrätterna	5 065	9 940
Bankkostnad	8 557	10 273
Administration	45 855	58 962
	<u>390 006</u>	<u>307 723</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden vid årets början	46 121 512	46 121 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 121 512	46 121 512
Ingående avskrivningar vid årets början	-32 145 022	-31 126 244
-Årets avskrivningar	-1 018 778	-1 018 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 163 800	-32 145 022
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 957 712</u>	<u>13 976 490</u>
Taxeringsvärden, byggnader	121 204 000	121 204 000
Taxeringsvärden, mark	166 184 000	166 184 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	721 100	721 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 100	721 100
Ingående avskrivningar	-609 161	-565 168
-Årets avskrivningar	-43 993	-43 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-653 154	-609 161
Utgående restvärde enligt plan	<u>67 946</u>	<u>111 939</u>

*04*

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Räntesats</u> <u>2020-06-30</u>	<u>Belopp</u> <u>2020-06-30</u>	<u>Belopp</u> <u>2019-06-30</u>	<u>Villkors-</u> <u>ändringsdag</u>
Nordea	0,000	0	3 000 000	lånet omlagt
Nordea (3-månads ränta)	0,000	0	2 972 500	lånet omlagt
Nordea	0,000	0	5 500 000	lånet löst
Stadshypotek	1,050	3 000 000	0	2023-01-30
Stadshypotek	0,990	2 972 500	0	2020-07-23
Avgår kortfristig del		0	0	
<b>Summa</b>		<b>5 972 500</b>	<b>11 472 500</b>	
Amortering år 2 -5		0	0	
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar			<u>2020-06-30</u> 41 650 000	<u>2019-06-30</u> 41 650 000

Göteborg 2020-09-22



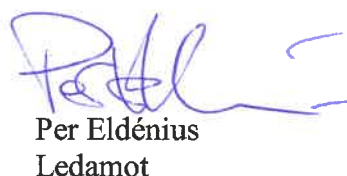
Eva Arnus  
Ordförande



Ulf Nilsson  
Ledamot




Jonas Olsson  
Ledamot



Per Eldénius  
Ledamot



Fredrik Hansson  
Ledamot



Torgeir Alvestad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-23



Urban Engberg  
Föreningsvald revisor

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad 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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghetssätt.

### 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 den 23 september 2020

KPMG AB



Urban Engberg  
Förtroendevald revisor



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor