



ÅRSREDOVISNING 2022/2023

Brf Göteborgshus nr 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 7 med säte i Göteborg org.nr. 757201-7593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Kviberg 12:1 | Göteborgs Kommun | 10 år | 2025-04-10 | 1946 |
| Kviberg 13:1 | Göteborgs Kommun | 10 år | 2025-04-10 | 1946 |
| Kviberg 14:1 | Göteborgs Kommun | 10 år | 2025-04-10 | 1946 |

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 11 | lokaler (hyresrätt) | 227 |
| 192 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7908 |
| 92 | p-platser | 0 |
| Totalt 295 objekt | | 8135 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 157 st 1 rok, 35 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------|------------|
| Simon Sätterberg | Ordförande |
| Trine Paulsen | Ledamot |
| Anita Jonsson | Ledamot |
| Erik Pettersson | Ledamot |
| Whilma Kindberg | Suppleant |
| Michelle Torén | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Anita Jonsson och Erik Pettersson, Edina Bosnjakovic (23-09-13) samt suppleanterna Whilma Kindberg och Michelle Torén. Merja Heikkilä (2023-04-11)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Trine Paulsen, Anita Jonsson, Erik Pettersson, Simon Sätterberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Erik Sönegård vald av föreningen, samt Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jonas Leissner (sammankallande) och Fredrik Nisser, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. På stämman deltog 34 medlemmar varav 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-25.

Installation av nytt porttelefonisystem/bokningssystem påbörjades hösten 2022 och slutfördes under våren 2023.

Årlig brandkontroll av samtliga allmänna ytor har genomförts.

Underhåll av gästlägenheter har genomförts för att säkerställa brandsäkerheten. I båda lägenheterna har utrymningsstege installerats. Bångegatan 4A har fått en ny lägenhetsdörr.

Föreningen har bildat en odlingsgrupp som innehar 24 odlingslådor som medlemmar har möjlighet att hyra på årsbasis.

Styrelsen har förberett arbetet inför relining/dränering/markarbeten.

Grovtvättstugan har flytta från Lars Kaggsgatan 28E till Marbogatan 2A.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2017 | Föreningen gick ur Riksbyggen och tar in HSB som förvaltare. |
| 2017 | Renovering av lokaler pga översvämning |
| 2018 | Renovering av gästlägenheter |
| 2018 | OVK Besiktning |
| 2020 | Radonmätning |
| 2021 | Fiberinstallation |
| 2022 | Balkongbyte |
| 2022 | Passagesystem/Bokningssystem |
| 2023 | Brandsäkring av gästlägenheter |

Samtliga projekt fortlöper och kommer att samköras i den mån det går för att effektivisera arbetet och kostnaderna.

Under 2023 kommer arbete att påbörjas med relining/byte av stammarna under mark.
Vi kommer även under 2023 att påbörja dränering som utförs i samband med reliningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och under året har det tillkommit 46 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 259.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 219 | 270 | 290 | 268 | 208 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 625 | 1 649 | 1 657 | 1 665 | 1 673 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 240 | 233 | 217 | 193 | 195 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 688 | 619 | 576 | 561 | 624 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 782 | 767 | 748 | 733 | 719 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 998 | 935 | 911 | 891 | 895 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 718 | 7 594 | 7 404 | 7 238 | 7 063 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 335 | -5 773 | -95 | 1 192 | -154 |
| Soliditet, % | 25 | 23 | 40 | 41 | 38 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 162 400 | 0 | 0 | 162 400 |
| Underhållsfond, kr | 3 879 953 | 0 | 407 875 | 4 287 828 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 4 042 353 | 0 | 407 875 | 4 450 228 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 6 880 686 | -5 772 852 | -407 875 | 699 959 |
| Årets resultat, kr | -5 772 852 | 5 772 852 | 335 480 | 335 480 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 107 834 | 0 | -72 395 | 1 035 439 |
| S:a eget kapital, kr | 5 150 187 | 0 | 335 480 | 5 485 667 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 942 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 107 835 |
| Årets resultat, kr | 335 480 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 350 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 942 125 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 035 440 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 035 440 |
|------------------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning | | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 717 622 | 7 593 878 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 72 952 | 10 658 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 790 574 | 7 604 536 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -5 238 096 | -4 667 606 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -942 125 | -7 075 355 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -356 506 | -365 798 |
| Personalkostnader | Not 6 | -226 598 | -195 733 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -506 393 | -890 045 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 269 718 | -13 194 537 |
| Rörelseresultat | | 520 855 | -5 590 001 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 47 597 | 18 364 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -232 972 | -201 215 |
| Summa finansiella poster | | -185 375 | -182 851 |
| Årets resultat | Not 10 | 335 480 | -5 772 852 |

| Balansräkning | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 11 020 507 | 8 371 844 |
| Inventarier | Not 12 | 26 708 | 18 967 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 13 | 81 452 | 0 |
| | | <u>11 128 666</u> | <u>8 390 811</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 14 | 6 223 | 6 138 |
| | | <u>6 223</u> | <u>6 138</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 134 889 | 8 396 949 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | Not 15 | 2 788 | 4 210 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 2 818 201 | 12 959 356 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 541 960 | 646 472 |
| | | <u>3 362 949</u> | <u>13 610 038</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 18 | 7 000 000 | 0 |
| Kassa och bank | | 32 443 | 7 470 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 395 392 | 13 617 507 |
| Summa tillgångar | | 21 530 281 | 22 014 456 |

| Balansräkning | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 162 400 | 162 400 |
| Underhållsfond | 4 287 828 | 3 879 953 |
| | <u>4 450 228</u> | <u>4 042 353</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 699 959 | 6 880 685 |
| Årets resultat | 335 480 | -5 772 852 |
| | <u>1 035 440</u> | <u>1 107 834</u> |
| Summa eget kapital | 5 485 667 | 5 150 187 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 19 13 287 203 | 5 614 860 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 64 540 | 7 801 423 |
| Leverantörsskulder | 613 855 | 1 604 021 |
| Skatteskulder | 20 373 | 24 404 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 1 072 322 | 983 032 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 986 321 | 836 529 |
| | <u>2 757 411</u> | <u>11 249 409</u> |
| Summa skulder | 16 044 614 | 16 864 269 |
| Summa Eget kapital och skulder | 21 530 281 | 22 014 456 |

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Göteborgshus nr 7 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med det uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------|--------|
| Byggnader | 0,96% |
| Portsystem | 5,00% |
| Inventarier | 10-20% |

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 114 029 kr (3 114 029 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 184 992 | 6 063 864 |
| Hyror | 235 980 | 241 795 |
| Övriga intäkter | 1 383 673 | 1 375 242 |
| Bruttoomsättning | 7 804 645 | 7 680 901 |
| Avsatt till inre fond | -87 023 | -87 023 |
| | 7 717 622 | 7 593 878 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 72 952 | 10 658 |
| <i>Varav</i> | | |
| <i>Elstöd</i> | 53 935 | 0 |
| <i>Återbäring Länsförsäkringar</i> | 12 292 | 10 658 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 992 618 | 918 245 |
| Reparationer | 220 172 | 155 325 |
| El | 202 366 | 173 646 |
| Uppvärmning | 1 086 692 | 1 140 874 |
| Vatten | 666 249 | 577 422 |
| Sophämtning | 166 764 | 133 466 |
| Övriga avgifter | 203 271 | 226 554 |
| Förvaltningsarvoden | 686 011 | 719 396 |
| Tomträttsavgäld | 355 105 | 342 026 |
| Övriga driftskostnader | 658 849 | 280 652 |
| | 5 238 096 | 4 667 606 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| VVS | 40 095 | 330 307 |
| El och tele | 0 | 10 400 |
| Byggnad utvändigt | 840 568 | 6 723 348 |
| Markytor | 0 | 11 300 |
| Utrustning | 61 463 | 0 |
| | 942 125 | 7 075 355 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 306 838 | 294 004 |
| Medlemsavgifter | 40 040 | 60 060 |
| Övriga externa kostnader | 9 628 | 11 734 |
| | 356 506 | 365 798 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 160 000 | 145 000 |
| Revisorsarvode | 7 100 | 3 500 |
| Löner och andra ersättningar | 1 000 | 1 000 |
| Sociala kostnader | 49 778 | 44 168 |
| Kurser och konferenser | 8 720 | 2 065 |
| | 226 598 | 195 733 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 495 942 | 883 233 |
| Inventarier | 10 451 | 6 812 |
| | 506 393 | 890 045 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter skattekonto | 1 100 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 46 497 | 18 364 |
| | 47 597 | 18 364 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 231 665 | 200 472 |
| Övriga finansiella kostnader | 1 307 | 743 |
| | 232 972 | 201 215 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | 335 480 | -5 772 852 |
| Avsättning till underhållsfond | -1 350 000 | -1 250 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 942 125 | 7 075 355 |
| Resultat efter underhållspåverkan | -72 395 | 52 503 |

| Noter | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|-------------------|------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 35 106 635 | 34 568 632 |
| Årets investeringar | 3 144 605 | 845 500 |
| Utrangeing av tidigare portsystem | -124 066 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 127 174 | 35 106 635 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -26 734 791 | -25 851 558 |
| Årets avskrivningar | -495 942 | -883 233 |
| Utrangering av tidigare portsystem | 124 066 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -27 106 667 | -26 734 791 |
| Bokfört värde byggnader | 11 020 507 | 8 371 844 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 11 020 507 | 8 371 844 |
| Taxeringsvärde för Kviberg 12:1, 13:1 & 14:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 75 000 000 | 75 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 175 000 | 175 000 |
| | 75 175 000 | 75 175 000 |
| Mark - bostäder | 54 400 000 | 54 400 000 |
| | 54 400 000 | 54 400 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 129 575 000 | 129 575 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 14 870 400 | 14 870 400 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 243 884 | 243 884 |
| Årets investeringar | 18 192 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 262 076 | 243 884 |
| Ingående avskrivningar | -224 917 | -218 105 |
| Årets avskrivningar | -10 451 | -6 812 |
| Utgående avskrivningar | -235 368 | -224 917 |
| Bokfört värde | 26 708 | 18 967 |
| Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Dränering och markarbeten | 81 452 | 0 |
| Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 10 andelar i Fonus a ´ 200 kr. | 2 000 | 2 000 |
| Insatskonto Fonus | 4 223 | 4 138 |
| | 6 223 | 6 138 |
| Not 15 Kundfordringar | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 2 788 | 4 210 |
| | 2 788 | 4 210 |
| Not 16 Övriga fordringar | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 2 562 330 | 12 758 467 |
| Skattekonto | 255 871 | 200 889 |
| | 2 818 201 | 12 959 356 |
| Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 514 726 | 646 472 |
| Upplupna intäkter | 27 234 | 0 |
| | 541 960 | 646 472 |

| Noter | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Not 18 Kortfristiga placeringar

| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
|---------------------|------------|------------|--------|------------------|------------------|
| HSB Göteborg HSB | 2023-05-18 | 2023-08-18 | 3 mån | 3,20% | 3 000 000 |
| HSB Göteborg HSB | 2023-05-18 | 2023-11-18 | 6 mån | 3,30% | 4 000 000 |
| | | | | | 7 000 000 |
| Fasträntepaceringar | | | | 7 000 000 | 0 |
| | | | | 7 000 000 | 0 |

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|-------------|-------|------------|------------|----------------------|
| Stadshypotek | 579509 | 1,56% | 2030-04-30 | 5 614 860 | 64 540 |
| Swedbank Hypotek | 2955296674 | 3,81% | 2028-04-25 | 7 736 883 | 0 |
| | | | | 13 351 743 | 64 540 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | | 64 540 |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 64 540 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 13 287 203 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 13 029 043 |

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------|------------------|----------------|
| Källskatt | 48 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 48 357 | 0 |
| Inre fond | 975 965 | 983 032 |
| | 1 072 322 | 983 032 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 65 366 | 33 335 |
| Övriga upplupna kostnader | 132 203 | 137 485 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 788 752 | 665 709 |
| | 986 321 | 836 529 |

Denna årsredovisning är digitalt signerad.
Göteborg

Anita Jonsson

Trine Paulsen

Erik Pettersson

Simon Sätterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Sönegård
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus nr 7, org.nr. 757201-7593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfälskning, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborgshus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Erik Sönegård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Brf Göteborgshus nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON SÄTTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 12:42:09



ANITA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 13:46:33



TRINE PAULSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 22:47:35



ERIK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 20:40:26



ERIK SÖNEGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 21:21:59



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 16:51:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Brf Göteborgshus nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK SÖNEGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 21:23:04



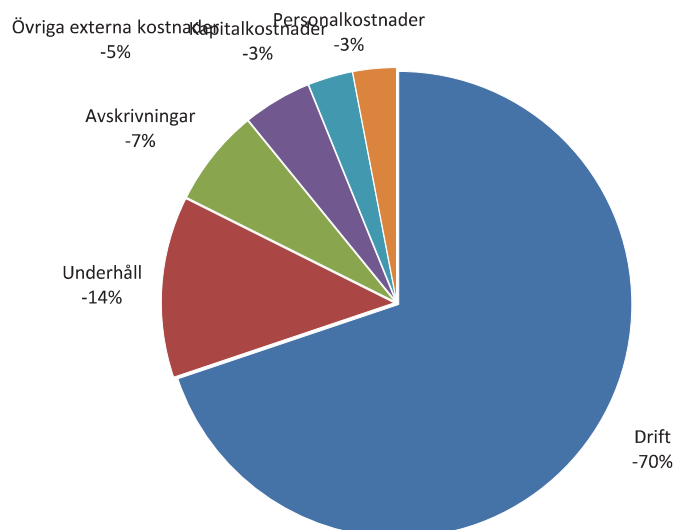
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

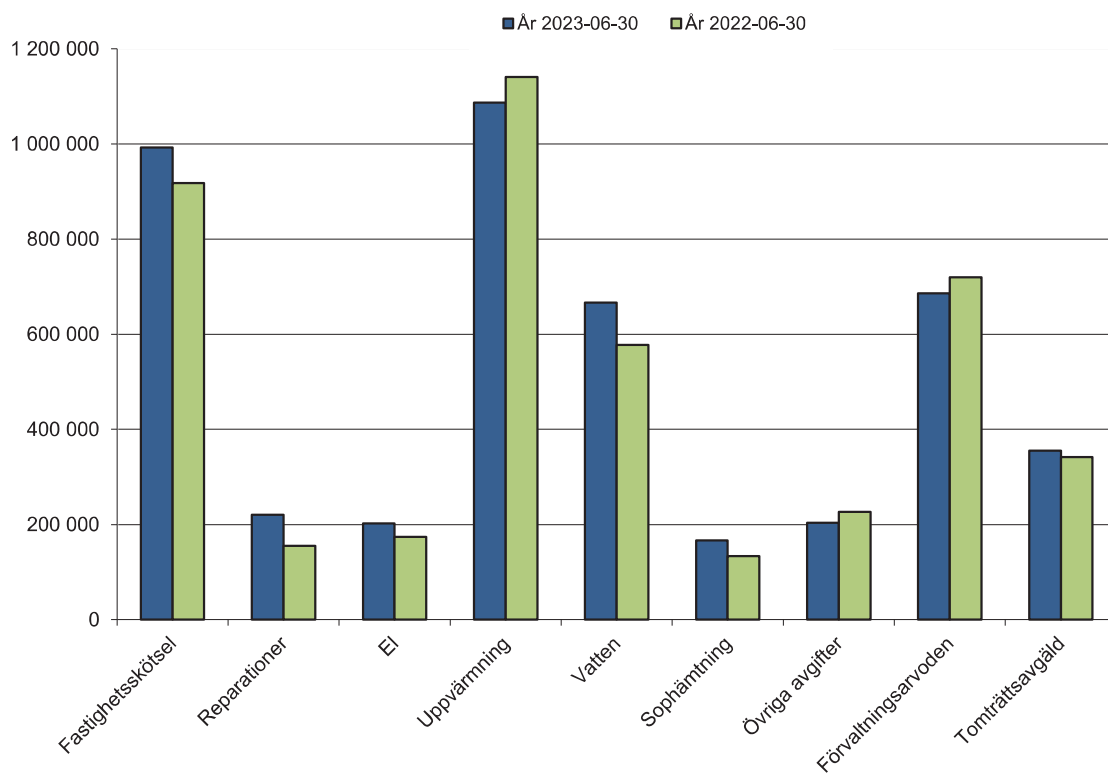
E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 16:51:18



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.