



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Göthe



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göthe med säte i Göteborg org.nr. 769634-7371 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rambergsstaden 74:11	2017-05-10	2019

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5202
<b>Totalt 77 objekt</b>		<b>5202</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 19 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Rambergsstaden GA:10	G:A	717918-6833	21 / 63	Garage
Göteborg Rambergsstaden GA:11	G:A		6868 / 17569	Gård
Göteborg Rambergsstaden GA:15	G:A	717920-9916		Markparkering och trottoar

### Totalt 3 objekt



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Robin Lindh Nilsson	Ordförande
Leyla Kamal	Ledamot
Kristian Schling	Ledamot
Magnus Malmberg	Ledamot
Mathilda Göstasson	Ledamot
Kimiya Baniyadi	Suppleant
Bengt Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och supplanter är avgående då alla valdes på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leyla Kamal, Kristian Schling, Magnus Malmberg, Mathilda Göstasson och Robin Lindh Nilsson, två i förening.

Firman tecknas enligt gällande stadgar.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi från BoRevision vald av föreningen. Ingen föreningsvald revisor ännu. Skall försöka rekryteras.

Valberedning har varit: Ingen valberedning ännu, skall försöka rekryteras.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2022. På stämman deltog 14 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 20 oktober 2022 Stämman skulle ta beslut om att byta extern revisor samt gemensamt internetavtal och utredning solceller. 19 närvarande medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

**Tekniskt underhåll:**

En 30 årig underhållsplan finns. Framtagen vid ett tillfälle och uppräknas och upptäras inte. Hissarna har besiktigats och åtgärder behöver vidtas.

**Ordföranden har ordet**

Styrelsen som valdes under föreningsstämman består av 3 nya medlemmar och 2 som varit med föregående år. Styrelsen har sammanträtt regelbundet, och bland annat arbetat med:

- Översyn av stängningsanordningen på ytterdörrarna som inte fungerat tillfredsställande.
- Bokningssystemet på våning 7 som har krånglat men nu ska vara åtgärdat.
- En extra föreningsstämma för att fråga medlemmarna om byte av revisor, förarbete till beslut till om solcellsanläggning, och gemensamt bredbandsavtal.
- En lösning på varmvattendebiteringen som under stora delar av året inte fungerat p.g.a tekniska bekymmer vid övergång till HSBs system.
- Den löpande ekonomin, budget för kommande år, och likviditetsöversyn. Beslut togs om avgiftshöjning med 7% pga rådande marknadsläge och kommande räntehöjningar.
- Informationsbrev med diverse info till medlemmarna som har delats ut.
- Service av filter i soprum och tvätt av sopkärl för att minska dålig lukt.

Liksom 2022 ser 2023 ut att präglas av kostnadsökningar, och vi i styrelsen ser fram emot att tillsammans med våra andra medlemmar hjälpas åt att hålla nere våra kostnader på de sätt vi kan styra över under det kommande året.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen är relativt nybyggd och förhållande lite underhållsåtgärder nu, men styrelsen följer underhållsplanen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	278	293	203	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 963	12 222	12 306	0	0
Räntekänslighet, %	18	18	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	119	109	95	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	270	292	271	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	677	634	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	704	665	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 805	3 789	3 460	508	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-711	-626	-1 082	0	0
Soliditet, %	78	78	78	42	2

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	227 200 000	0	0	227 200 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 064 458	0	477 194	1 561 416
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>228 264 458</b>	<b>0</b>	<b>477 194</b>	<b>228 761 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 146 705	-625 745	-477 194	-3 249 644
Årets resultat, kr	-625 745	625 745	-711 296	-711 296
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 772 450</b>	<b>0</b>	<b>-1 188 490</b>	<b>-3 960 940</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>225 492 008</b>	<b>0</b>	<b>-711 296</b>	<b>224 800 476</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 958 kr samt ianspråktagande skett med 19 764 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	-2 772 450
Årets resultat, kr	-711 296
Reservation till underhållsfond, kr	-496 958
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 764
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 960 940</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 960 940</b>

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

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 803 405	3 789 684
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 083	21 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 805 488</b>	<b>3 811 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 403 965	-1 515 558
Underhållskostnader	Not 4	-19 764	0
Övriga externa kostnader	Not 5	0	-7 900
Personalkostnader	Not 6	-77 632	-69 491
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 138 251	-2 138 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 639 612</b>	<b>-3 731 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>165 876</b>	<b>80 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 549	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-879 721	-705 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-877 172</b>	<b>-705 979</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-711 296</b>	<b>-625 745</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 <u>272 667 985</u>	<u>274 806 236</u>
	272 667 985	274 806 236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 <u>12 617 262</u>	<u>12 617 262</u>
	12 617 262	12 617 262
Summa anläggningstillgångar	<b>285 285 247</b>	<b>287 423 498</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 5 474	0
Övriga fordringar	Not 14 1 388 085	104 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 <u>198 845</u>	<u>28 341</u>
	1 592 404	132 945
Kortfristiga placeringar	Not 16 1 200 000	0
Kassa och bank	0	1 738 044
Summa omsättningstillgångar	<b>2 792 404</b>	<b>1 870 989</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>288 077 651</b>	<b>289 294 487</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	227 200 000	227 200 000
Underhållsfond	1 541 652	1 064 458
	<u>228 741 652</u>	<u>228 264 458</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 249 644	-2 146 705
Årets resultat	-711 296	-625 745
	<u>-3 960 940</u>	<u>-2 772 450</u>
Summa eget kapital	<b>224 780 712</b>	<b>225 492 008</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 40 782 490	41 798 158
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	21 438 249	21 769 585
Leverantörsskulder	484 089	105 811
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	18 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 592 111	110 646
	<u>22 514 449</u>	<u>22 004 321</u>
Summa skulder	<b>63 296 939</b>	<b>63 802 479</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>288 077 651</b>	<b>289 294 487</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**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.

**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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 523 253	3 523 253
Parkeringshyror	67 200	67 200
Övernattningslägenhet	24 800	13 413
Vattenintäkter	184 552	181 818
Övriga intäkter	3 600	4 000
	<b>3 803 405</b>	<b>3 789 684</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>2 083</b>	<b>21 750</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	199 174	378 491
Reparationer	116 496	77 033
El	173 223	112 639
Uppvärmning	296 957	300 818
Vatten	148 991	154 895
Sophämtning	206 702	214 837
Övriga avgifter	65 774	86 349
Förvaltningsarvoden	84 500	111 355
Övriga driftskostnader	112 149	79 142
	<b>1 403 965</b>	<b>1 515 558</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Markytor	19 764	0
	<b>19 764</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	0	7 900
	<b>0</b>	<b>7 900</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 000	53 934
Sociala kostnader	17 632	15 557
	<b>77 632</b>	<b>69 491</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 138 251	2 138 251
	<b>2 138 251</b>	<b>2 138 251</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	2	0
Övriga ränteintäkter	2 547	0
	<b>2 549</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	876 155	701 011
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	961
Övriga finansiella kostnader	3 566	4 007
	<b>879 721</b>	<b>705 979</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-711 296</b>	<b>-625 745</b>
Avsättning till underhållsfond	-496 958	-496 958
Disposition ur underhållsfond	19 764	0
Resultat efter underhållspåverkan	<b>-1 188 490</b>	<b>-1 122 703</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	213 825 101	213 825 101			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 825 101	213 825 101			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 276 502	-2 138 251			
Årets avskrivningar	-2 138 251	-2 138 251			
Utgående avskrivningar	-6 414 753	-4 276 502			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>207 410 348</b>	<b>209 548 599</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>65 257 637</b>	<b>65 257 637</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>272 667 985</b>	<b>274 806 236</b>			
Taxeringsvärde för Rambergsstaden 74:11					
Byggnad - bostäder	138 000 000	101 000 000			
Byggnad - lokaler	55 000 000	56 000 000			
	193 000 000	157 000 000			
Taxeringsvärde totalt	193 000 000	157 000 000			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	64 700 000	64 700 000			
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
33% av garaget i samfällighetsföreningen Lundby Park Garage 1 Org.nr. 717918-6833	12 617 262	12 617 262			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	5 474	0			
	<b>5 474</b>	<b>0</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 261 286	0			
Övrig fordran	103 541	104 604			
Momsfordran	23 256	0			
Skattekonto	2	0			
	<b>1 388 085</b>	<b>104 604</b>			
<i>*Förg år missade man att redovisa 214 707 i förutbetalda avgifter.</i>					
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	66 928	28 341			
Upplupna intäkter	131 917	0			
	<b>198 845</b>	<b>28 341</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-15	2023-02-15	3 mån	1,25%	1 200 000
					<b>1 200 000</b>
Fastränteplacering					0
					<b>1 200 000</b>
					<b>0</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Nordea Hypotek AB	39758255266	1,95%
Nordea Hypotek AB	39788978622	1,25%
Nordea Hypotek AB	39788978630	1,37%
	Konv.datum	Belopp
	2024-03-20	20 206 913
	2023-03-31	21 006 913
	2025-03-31	21 006 913
		62 220 739
		215 668
		215 668
		215 668
		647 004
Nästa års amortering beräknas uppgå till		647 004
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld		20 791 245
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 438 249
		<b>40 782 490</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		58 985 719
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt		0
Ovriga kortfristiga skulder		18 279
		<b>0</b>
		<b>18 279</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader		0
Ovriga upplupna kostnader		255 175
Förutbetalda hyror och avgifter		336 936
		<b>592 111</b>
		<b>110 645</b>

\* Föreg år missade man att boka upp 214 707 kr i förutbetalda avgifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad  
Göteborg

Kristian Schling

Leyla Kamal

Magnus Malmberg

Mathilda Göstasson

Robin Lindh Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göthe , org.nr. 769634-7371

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göthe för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Extra föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göthe för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Göthe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBIN LINDH NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 06:45:30



**MATHILDA GÖSTASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:14:55



**LEYLA KAMAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:27:32



**MAGNUS MALMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:14:41



**KRISTIAN SCHLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 06:48:46



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:12:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Göthe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FIOLA REXHEPI**

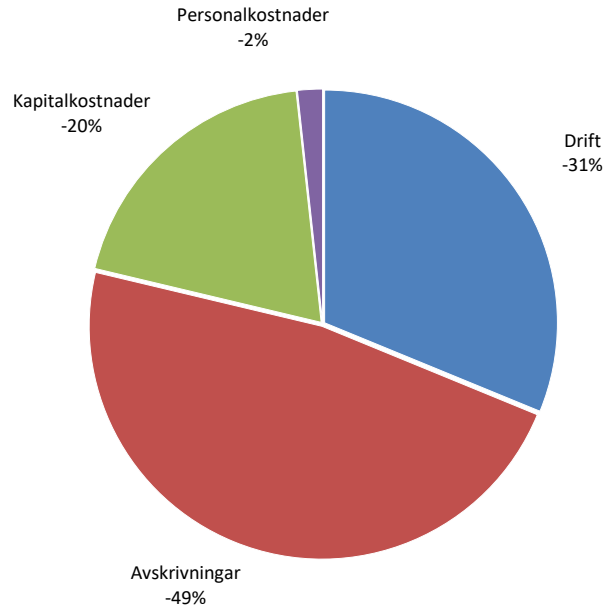
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:11:35

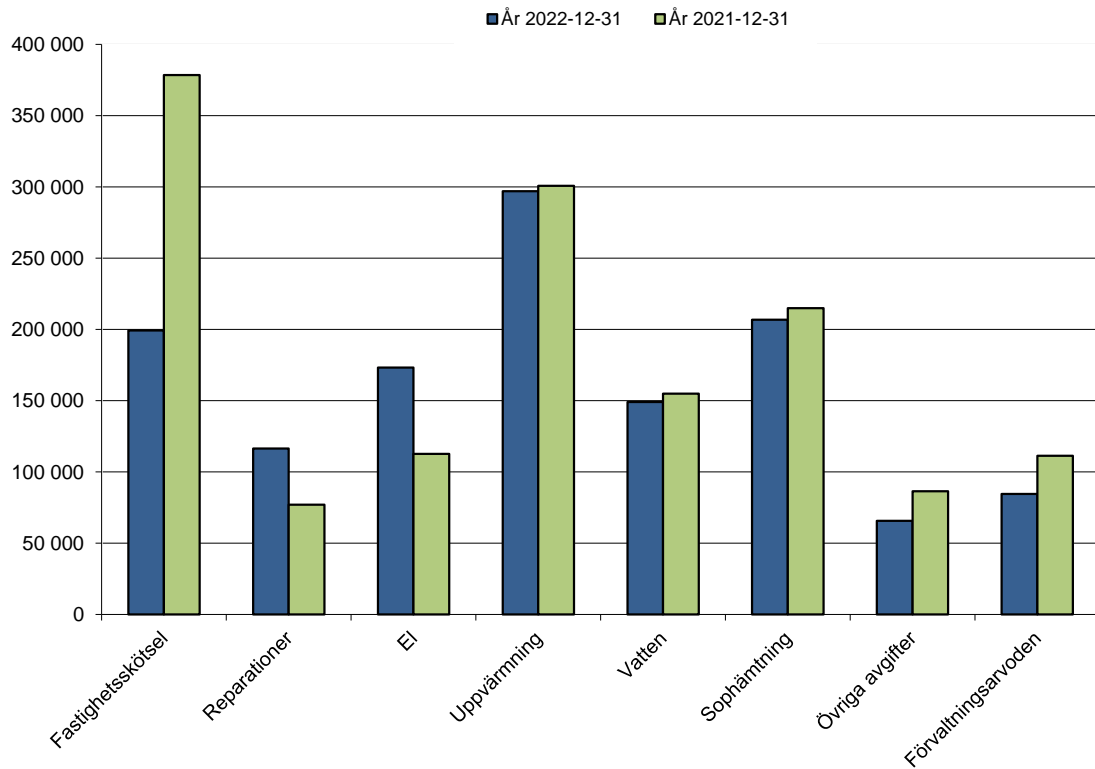




# Totala kostnader



## 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.