



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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
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 BFNR 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. 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.

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



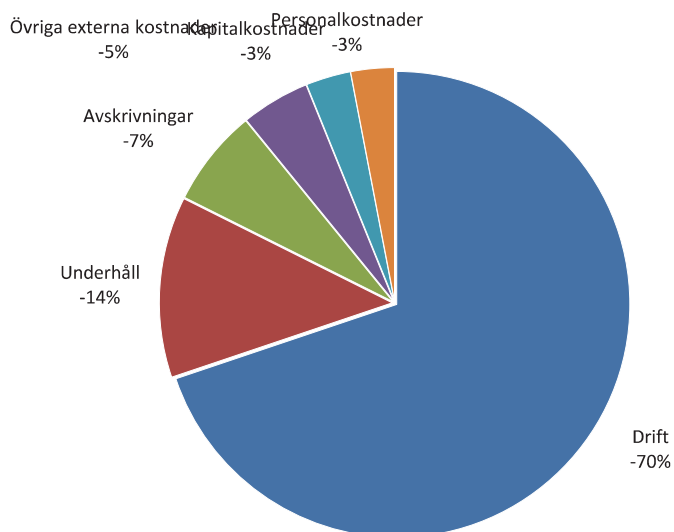
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

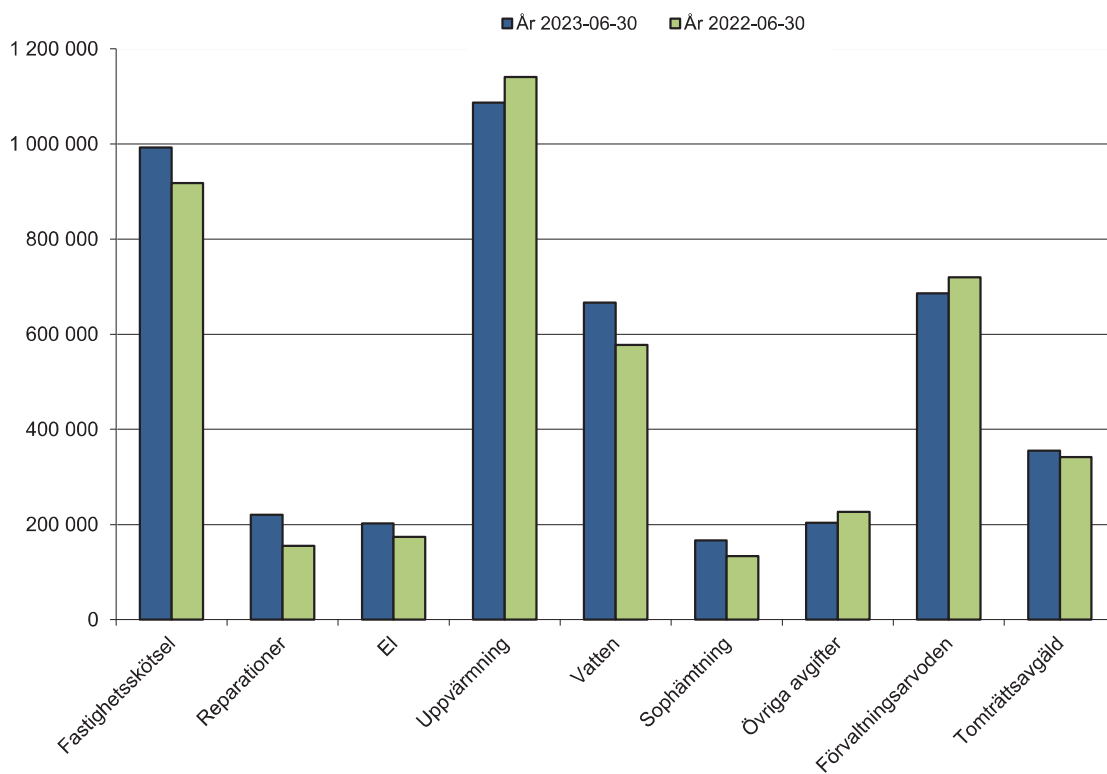
E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 16:51:18



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion om Utforskning av Försäljning av Råvindar för Stärkt Ekonomi

Jag, Victor Hrelja, medlem i bostadsrättsföreningen, önskar härmed framföra en motion angående möjligheten att utforska försäljning av råvindar i vår fastighet till en entreprenör för omvandling till lägenheter. Detta förslag är grundat på de gynnsamma förutsättningar vi har i vår fastighet samt behovet av att stärka vår bostadsrättsförenings finansiella ställning i den nuvarande ekonomiska situationen.

Bakgrund:

Det rådande ekonomiska klimatet med ökade underhållskostnader och andra utmaningar har dock gjort det nödvändigt för oss att utforska nya möjligheter att stärka vår ekonomi och därigenom förbättra vår förening som helhet.

Det finns aktörer på fastighetsmarknaden som köper råvindar som omvandlar dessa till lägenheter som i sin tur säljs och vi stärker vår förening i form av ökade avgiftsintäkter.

Förutsättningar:

Jag vill betona att vår fastighet redan i nuläget har flera fördelaktiga förutsättningar för att genomföra detta projekt:

Oanvända råvindar: Vår fastighet har stora oanvända råvindar som för närvarande inte utnyttjas fullt ut. Dessa ytor har stor potential att omvandlas till bostäder och därigenom generera intäkter.

Marknadspotential: Det råder en konstant efterfrågan på bostäder i vårt område. Genom att omvandla våra råvindar till lägenheter kan vi dra nytta av denna efterfrågan och därmed stärka vår förening finansiellt.

Befintligt Förvaringsutrymme: Vi har redan tillräckligt med förvaringsutrymme i fastigheten.

Försäljningen av råvindar skulle inte kompromissa med våra medlemmars möjligheter att lagra sina ägodelar på ett säkert sätt.

Förslag:

Jag föreslår att styrelsen ska inleda en utredning och utforska möjligheten att sälja råvindar till en entreprenör som har intresse av att omvandla dem till bostäder för försäljning på marknaden.

Denna utredning bör inkludera följande åtgärder:

Kontakta professionella fastighetskonsulter och experter för att utvärdera den ekonomiska genomförbarheten och de potentiella fördelarna med detta projekt.

Genomföra en medlemsundersökning och samla in åsikter och synpunkter från våra medlemmar för att säkerställa att projektet är i linje med medlemmarnas intressen.

Initiera samtal med intresserade entreprenörer och fastighetsutvecklare för att utvärdera deras intresse och förmåga att genomföra detta projekt.

Exempelvis

<https://www.vindshem.se/>

Sammanfattning:

Genom att utforska möjligheten att sälja råvindar för omvandling till lägenheter kan vi stärka vår bostadsrättsförenings finansiella situation och möjliggöra en bättre framtid för våra medlemmar. Jag uppmanar härmed styrelsen att ta detta förslag i beaktande och initiera en utredning för att utvärdera projektets genomförbarhet.

Tack för er uppmärksamhet.

Med vänliga hälsningar,

Victor

Styrelsens kommentarer:

Styrelsen avstår från att lägga en rekommendation till stämman för eller mot denna motion. Däremot rekommenderar styrelsen stämman att vid ett eventuellt positivt beslut även inkludera övriga utrymmen, som t.ex. källare, i undersökningen.

Vidare har styrelsen i dagsläget en arbetsbörda som fokuserar på löpande underhåll enligt underhållsplan. Vilket medför att genomförandet av motionen, om så beslutas, kan behöva skjutas fram till en mer lämplig tidpunkt, samt i högre grad läggas ut på extern konsult.

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.