

Årsredovisning för
Brf Gotthard 4
769632-4594
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gotthard 4, 769632-4594, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sebastian Andersson	Ordförande	2020
Christoffer Toft Persson	Ledamot	2020
Lise-Lott Videklint	Ledamot	2020
Hannah Nilsson	Ledamot	2020
Ingemar Rosberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Irjana Filipovic	Suppleant	2020
Karl Blomgren	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Birgit Noelle	Föreningsvald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

Emilie Leht	Valberedning	2020
Jakob Wiström	Valberedning	2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adresser är Kungsgatan 35 och Östra Förstadsgatan 35 A-B.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	9	7	2	7

Total tomtarea:	1 045 kvm
Total bostadsarea:	3 223 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 776 kvm
- varav hyresrättsarea:	447 kvm
Total lokalarea:	1 014 kvm


Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Dealab AB	356 kvm
HT Kitchen AB	78 kvm
Elon Öresund AB	464 kvm
Salah Rishek Dauood	116 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-16

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. 

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant Fastighetservice
Com Hem
E.ON
E.ON
Nomor
Kone

Fatighetsskötsel & städning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 102 152 kr och planerat underhåll för 403 447 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av IMI Energi & VVS Utveckling AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 495 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Under 2019 har 1 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016*
Rörelsens intäkter	2 915	2 955	2 891	598
Resultat efter finansiella poster	185	-3 199	103	-28
Förändring av underhållsfond	92	-560	459	101
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	516	-2 216	68	-23
Soliditet %	47	43	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	579	570	556	545
Driftskostnad, kr / kvm	234	265	240	-
Ränta, kr / kvm	145	169	166	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	117	117	150	24
Lån, kr / kvm	9 057	9 854	9 932	10 021
Snittränta (%)	1,60	1,71	1,66	-

* Under 2016 har verksamheten bedrivits sedan 2016-10-14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	34 774 550	-	75 217	-3 199 024
Disposition enligt föreningsstämma			-3 199 024	3 199 024
Avsättning till underhållsfond		495 000	-495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-403 447	403 447	
Årets upplåtelse	3 300 000			
Årets resultat				184 814
Vid årets slut	38 074 550	91 553	-3 215 360	184 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 123 807
Årets resultat före fondförändring	184 814
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	403 447
Summa över/underskott	-3 030 546

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 030 546

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 900 162	2 919 224
Övriga rörelseintäkter	3	14 408	35 401
Summa rörelseintäkter		2 914 570	2 954 625
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 495 194	-4 745 177
Övriga externa kostnader	7	-132 729	-210 033
Personalkostnader	8	-63 006	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-423 154	-423 155
Summa rörelsekostnader		-2 114 083	-5 438 161
Rörelseresultat		800 487	-2 483 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 745	-715 691
Summa finansiella poster		-615 673	-715 488
Resultat efter finansiella poster		184 814	-3 199 024
Årets resultat		184 814	-3 199 024

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	70 487 653	70 910 807
Summa materiella anläggningstillgångar		70 487 653	70 910 807
Summa anläggningstillgångar		70 487 653	70 910 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 844	63 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 327	40 900
Summa kortfristiga fordringar		106 171	104 744
<i>Kassa och bank</i>	12	3 469 845	3 091 690
Summa omsättningstillgångar		3 576 016	3 196 434
SUMMA TILLGÅNGAR		74 063 669	74 107 241

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 074 550	34 774 550
Underhållsfond		91 553	-
Summa bundet eget kapital		38 166 103	34 774 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 215 360	75 217
Årets resultat		184 814	-3 199 024
Summa fritt eget kapital		-3 030 546	-3 123 807
Summa eget kapital		35 135 557	31 650 743
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	36 125 000	41 375 000
Summa långfristiga skulder		36 125 000	41 375 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 250 000	375 000
Leverantörsskulder		67 188	177 341
Skatteskulder		18 172	8 535
Övriga skulder		70 356	43 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	397 396	476 871
Summa kortfristiga skulder		2 803 112	1 081 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 063 669	74 107 241

11

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	800 487	-2 483 536
Avskrivningar	423 154	423 155
	1 223 641	-2 060 381
Erhållen ränta	72	203
Erlagd ränta	-615 745	-715 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	607 968	-2 775 869
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 427	-86 173
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-153 386	47 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 155	-2 814 566
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 300 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 300 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 125 000	-
Amortering av låneskulder	-17 500 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 375 000	-375 000
Årets kassaflöde	378 155	-3 189 566
Likvida medel vid årets början	3 091 690	6 281 256
Likvida medel vid årets slut	3 469 845	3 091 690

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 598 333	1 491 120
Hyror bostäder	480 489	610 304
Hyror lokaler	821 340	817 800
Summa	2 900 162	2 919 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	5 100	6 035
Överlåtelseavgifter	3 439	4 534
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 966	2 779
Övriga intäkter	2 902	22 053
Summa	14 408	35 401

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	9 244	79 954
Lokaler	7 076	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 645	2 063
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 345
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 202	29 077
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	13 914
VA & sanitet, installationer	6 824	9 109
Värme, installationer	-	24 537
Ventilation, installationer	4 868	-
El, installationer	425	7 280
Hiss	40 808	42 640
Övriga installationer	-	12 787
Huskropp	-	3 425
Vattenskador	22 652	3 619
Klottersanering	1 527	-
Skadedjur	2 881	-
Summa	102 152	235 749

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	145 491
Värme, installationer	-	42 627
Hiss	148 750	-
Huskropp, fasader	254 698	3 197 895
Summa	403 448	3 386 013

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	108 460	95 160
Teknisk förvaltning	96 779	160 968
Besiktningkostnader	18 625	7 752
Bevakningskostnader	-	1 871
Snöröjning	2 291	8 798
Serviceavtal	5 850	9 675
Förbrukningsmaterial	9 558	4 534
El	104 701	111 248
Uppvärmning	436 589	490 964
Vatten och avlopp	93 380	89 409
Avfallshantering	60 294	54 487
Försäkringar	30 930	28 995
Systematiskt brandskyddsarbete	-	36 796
Hyressättningsavgift	830	830
Kabel-TV	20 124	19 729
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 184	2 197
Summa	989 594	1 123 415

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	8 308
Tele och post	7 157	5 803
Förvaltningskostnader	94 856	106 181
Revision	20 603	19 662
Jurist- och advokatkostnader	-	43 750
Bankkostnader	1 048	589
Övriga externa tjänster	3 125	1 124
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 940	21 015
Övriga externa kostnader	1 000	3 600
Summa	132 728	210 033

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	47 943	45 500
Summa	47 943	45 500
Sociala avgifter	15 063	14 296
Summa	63 006	59 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	423 154	423 155
Summa	423 154	423 155

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 315 451	42 315 451
-Mark	29 547 454	29 547 454
Utgående anskaffningsvärden	71 862 905	71 862 905
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-952 098	-528 943
	-952 098	-528 943
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-423 154	-423 155
	-423 154	-423 155
Utgående avskrivningar	-1 375 252	-952 098
 Redovisat värde	70 487 653	70 910 807
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 940 199	41 363 353
Mark	29 547 454	29 547 454
 Taxeringsvärden		
Bostäder	47 000 000	37 400 000
Lokaler	6 715 000	5 505 000
Totalt taxeringsvärde	53 715 000	42 905 000
<i>Varav byggnader</i>	31 253 000	25 264 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	42 327	40 900
Summa	42 327	40 900

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 448 064	1 069 909
Transaktionskonto Swedbank	2 021 781	2 021 781
Summa	3 469 845	3 091 690

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 250 000	375 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 000 000	1 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 125 000	39 875 000
Summa	38 375 000	41 750 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	38 375 000	41 750 000
Summa	38 375 000	41 750 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	-	-	5 000 000	-	5 000 000	-
Swedbank	-	-	12 250 000	-	12 250 000	-
Swedbank	1,64 %	2021-09-24	12 250 000	-	125 000	12 125 000
Swedbank	1,99 %	2023-09-25	12 250 000	-	125 000	12 125 000
SBAB	1,04 %	2020-12-30*	-	2 000 000	-	2 000 000
SBAB	1,53%	2029-12-06	-	12 125 000	-	12 125 000
Summa			41 750 000	14 125 000	17 500 000	38 375 000

*Rörlig ränta, justeras var tredje månad.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	57 900
Upplupna räntekostnader	75 509	122 312
Förutbetalda intäkter	165 161	201 322
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna driftskostnader	76 616	77 337
Summa	397 396	476 871

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Summa ställda säkerheter	42 500 000	42 500 000

Underskrifter

Malmö, 2020-04-18



Sebastian Andersson
Styrelseordförande



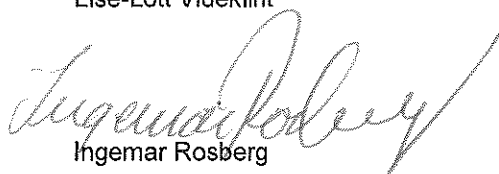
Christoffer Toft Persson



Lise-Lott Videklint

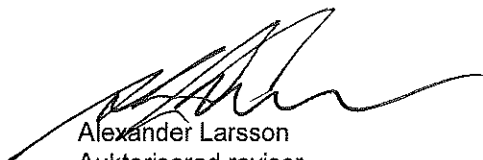


Hannah Nilsson



Ingemar Rosberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Birgit Noelle
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gotthard 4, org.nr 769632-4594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gotthard för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Gotthard 4 för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö 2020-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Gotthard 4

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att granska nedanstående punktkformer:

- årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.
- verifikationerna för att se att de är riktiga och har bokförts på ett riktigt sätt
- bokföringen i övrigt och se om den stämmer med verkligheten
- årsredovisningen
- styrelsens förvaltning, det vill säga att nödvändiga beslut har fattats (granskning av protokoll) och att fattade beslut har utförts. I förvaltningskontrollen ingår bland annat granskning av den tekniska förvaltningen, till exempel att styrelsen ser till att byggnader och mark sköts på ett tillfredsställande sätt.
- väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2020-04-24



Birgit Noelle