

# Brf Gotthard 4

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Gotthard 4**  
769632-4594  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**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 upprätta årsredovisning för 2022.

### 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>
Niklas Jeppsson	Ordförande	2023
Ebba Löfgren	Ledamot	2023
Jonas Gustavsson	Ledamot	2023
Markus Berglund	Ledamot	2023
Ulrika Geeraedts	Ledamot	2023
Tommy Nilsson	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Gustav Sewall	Suppleant	2023
---------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### 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	Kontraktslängd
Dealab AB	356 kvm	2024-06-30
HT Kitchen AB	78 kvm	2024-12-31
Elon Öresund AB	464 kvm	2025-09-30
Salah Rishek Dauood	116 kvm	2024-09-30

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk Förvaltning
Sekant Fastighetsservice	Fastighetsskötsel & städning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
CLIMAT 80	Serviceavtal ventilation

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 156 014 kr och planerat underhåll för 188 000 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 000kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Medlemsinformation**Överlåtelse

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 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 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättslägenheter för bredband och hyreslägenheter för kabel-TV.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	3 058	3 057	2 959	2 915
Resultat efter finansiella poster*	292	469	-332	185
Förändring av underhållsfond	307	495	-92	92
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	408	397	183	516
Sparande kr / kvm	213	210	217	239
Soliditet (%)	49	48	47	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	579	579	579	579
Bostadshyra kr / kvm	1 136	1 126	1 102	1 075
Lokalhyra kr / kvm	864	854	823	810
Driftskostnad, kr / kvm	286	286	238	234
Energikostnad, kr / kvm	172	174	140	150
Ränta, kr / kvm	135	155	148	145
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	117	117	117	117
Lån, kr / kvm	8 408	8 845	8 951	9 057
Räntekänslighet (%)	22	23	24	24
Snittränta (%)	1,60	1,75	1,65	1,60

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>38 074 550</b>	<b>495 000</b>	<b>-3 766 133</b>	<b>468 506</b>
Disposition enligt föreningsstämma			468 506	-468 506
Avsättning till underhållsfond		495 000	-495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-188 000	188 000	
Årets resultat				292 161
<b>Vid årets slut</b>	<b>38 074 550</b>	<b>802 000</b>	<b>-3 604 627</b>	<b>292 161</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 297 627
Årets resultat före fondförändring	292 161
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 000
Summa över/underskott	-3 312 466

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-3 312 466</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 992 239	2 977 863
Övriga rörelseintäkter	3	65 360	79 355
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 057 599</b>	<b>3 057 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 554 379	-1 301 864
Övriga externa kostnader	7	-154 362	-145 759
Personalkostnader	8	-64 395	-62 947
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-423 155	-423 154
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 196 291</b>	<b>-1 933 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>861 308</b>	<b>1 123 494</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 626	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 773	-655 122
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-569 147</b>	<b>-654 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>292 161</b>	<b>468 506</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>292 161</b>	<b>468 506</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	69 218 189	69 641 344
Summa materiella anläggningstillgångar		69 218 189	69 641 344
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		69 218 189	69 641 344
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 563
Övriga fordringar		67 337	61 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 037	64 219
Summa kortfristiga fordringar		138 374	126 980
<b>Kassa och bank</b>	12	2 493 581	3 660 774
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 631 955	3 787 754
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		71 850 144	73 429 098



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 074 550	38 074 550
Underhållsfond		802 000	495 000
Summa bundet eget kapital		38 876 550	38 569 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 604 627	-3 766 133
Årets resultat		292 161	468 506
Summa fritt eget kapital		-3 312 466	-3 297 627
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 564 084</b>	<b>35 271 923</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	12 125 000	23 875 000
Summa långfristiga skulder		12 125 000	23 875 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	23 500 000	13 600 000
Leverantörsskulder		156 635	155 701
Skatteskulder		345	6 902
Övriga skulder		71 101	70 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	432 979	448 924
Summa kortfristiga skulder		24 161 060	14 282 175
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 850 144</b>	<b>73 429 098</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	861 308	1 123 494
Avskrivningar	423 155	423 153
	<b>1 284 463</b>	<b>1 546 647</b>
Erhållen ränta	1 626	134
Erlagd ränta	-570 773	-655 122
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>715 316</b>	<b>891 659</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 394	3 264
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-21 115	100 654
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>682 807</b>	<b>995 577</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	25 381 250
Amortering av låneskulder	-1 850 000	-25 831 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 850 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 167 193</b>	<b>545 577</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 660 774</b>	<b>3 115 197</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 493 581</b>	<b>3 660 774</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar 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**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 608 492	1 608 492
Hyror bostäder	507 639	503 379
Hyror lokaler	876 108	865 992
<b>Summa</b>	<b>2 992 239</b>	<b>2 977 863</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	54 500	60 901
Överlåtelseavgifter	5 986	5 936
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	8 338
Övriga intäkter	4 879	4 180
<b>Summa</b>	<b>65 365</b>	<b>79 355</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	23 170	-
Lokaler	300	6 751
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 094	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 980	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	719	8 065
VA & sanitet, installationer	41 148	20 198
Värme, installationer	7 605	-
Ventilation, installationer	11 875	-
El, installationer	2 542	1 735
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 586	-
Hiss	52 364	46 613
Huskropp	3 000	3 194
Vattenskador	3 631	-
Skadedjur	-	3 422
<b>Summa</b>	<b>156 014</b>	<b>89 978</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp, fönster	188 000	-
<b>Summa</b>	<b>188 000</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	111 280	110 920
Teknisk förvaltning	106 085	101 817
Besiktningkostnader	43 305	9 762
Bevakningskostnader	2 604	1 502
Snöröjning	9 125	38 777
Serviceavtal	22 485	19 194
Förbrukningsmaterial	5 455	15 447
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	870
El	204 439	133 756
Uppvärmning	450 149	498 956
Vatten och avlopp	75 711	102 478
Avfallshantering	59 671	67 338
Försäkringar	40 725	36 377
Systematiskt brandskyddsarbete	3 757	-
Hyressättningsavgift	692	692
Kabel-TV	21 324	20 865
Bredband	52 375	51 952
Abonnemang porttelefon/hisstefon	1 183	1 183
<b>Summa</b>	<b>1 210 365</b>	<b>1 211 886</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	7 282	7 432
Förvaltningskostnader	103 549	103 624
Revision	21 863	15 433
Jurist- och advokatkostnader	3 367	8 903
Bankkostnader	1 420	955
Övriga externa tjänster	10 891	3 571
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 190	5 140
Övriga externa kostnader	800	700
<b>Summa</b>	<b>154 362</b>	<b>145 758</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	49 000	47 898
<b>Summa</b>	<b>49 000</b>	<b>47 898</b>
Sociala avgifter	15 395	15 049
<b>Summa</b>	<b>64 395</b>	<b>62 947</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	423 155	423 154
<b>Summa</b>	<b>423 155</b>	<b>423 154</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 315 451	42 315 451
-Mark	29 547 454	29 547 454
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>71 862 905</b>	<b>71 862 905</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 221 561	-1 798 407
	-2 221 561	-1 798 407
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-423 155	-423 154
	-423 155	-423 154
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 644 716</b>	<b>-2 221 561</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>69 218 189</b>	<b>69 641 344</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	39 670 735	40 093 890
Mark	29 547 454	29 547 454
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	52 600 000	47 000 000
Lokaler	4 383 000	6 715 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>56 983 000</b>	<b>53 715 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 383 000</i>	<i>31 253 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	71 037	64 219
<b>Summa</b>	<b>71 037</b>	<b>64 219</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 493 581	1 638 993
Transaktionskonto Swedbank	-	2 021 781
<b>Summa</b>	<b>2 493 581</b>	<b>3 660 774</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 500 000	13 925 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	11 875 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 125 000	12 125 000
<b>Summa</b>	<b>35 625 000</b>	<b>37 925 000</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	35 625 000	37 475 000
<b>Summa</b>	<b>35 625 000</b>	<b>37 475 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,69 %	Löst	1 600 000	-	1 600 000	-
Swedbank*	3,165 %	2023-09-28	11 875 000	-	125 000	11 750 000
Swedbank	1,99 %	2023-09-25	11 875 000	-	125 000	11 750 000
SBAB	1,53 %	2029-12-06	12 125 000	-	-	12 125 000
<b>Summa</b>			<b>37 475 000</b>	<b>-</b>	<b>1 850 000</b>	<b>35 625 000</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3 mån under bindingstiden.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 475	62 556
Upplupna räntekostnader	57 529	55 962
Förutbetalda intäkter	199 512	203 559
Upplupna revisionsarvoden	22 313	21 700
Upplupna driftskostnader	90 150	105 147
<b>Summa</b>	<b>432 979</b>	<b>448 924</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 500 000</b>	<b>42 500 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Niklas Jeppsson  
Styrelseordförande

Ebba Löfgren

Jonas Gustavsson

Markus Berglund

Tommy Nilsson

Ulrika Geeraedts

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor





**Ekonomisk - Bokslut**








Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 09:31AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6423DCBA282F8  
APR 04 2023 09:31AM



Mar 29 2023 08:47AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 01 2023 08:53AM	Niklas Jeppsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 03 2023 08:25AM	 Ola Niklas Jeppsson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 03 2023 04:01PM	Markus Berglund granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 03 2023 04:37PM	 Markus Berglund signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 31 2023 12:18PM	Jonas Gustavsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 31 2023 12:26PM	 JONAS HÅKAN GUSTAVSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 29 2023 10:26AM	Tommy Nilsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 01 2023 09:58AM	 Tommy Rafael Nilsson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 31 2023 09:44AM	Ulrika Geeraedts granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 31 2023 09:50AM	 Maria Ulrika Geeraedts signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 29 2023 09:18AM	Ebba Löfgren granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 03 2023 07:36AM	 Ebba Ingrid Linnéa Löfgren signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 03 2023 06:24PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 04 2023 09:31AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 04 2023 09:31AM	Dokumentet har signerats	



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gotthard 4 för år 2022.

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 2022 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.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gotthard 4 för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Ekonomisk - Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 09:32AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6423E1388FC13  
APR 04 2023 09:32AM

**Registrerade händelser**

Mar 29 2023 08:58AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 29 2023 09:25AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 04 2023 09:32AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 04 2023 09:32AM	Dokumentet har signerats	



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

