

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21.

## Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och består av ett flertal sammanbyggda flerbostadshus i tre - fyra våningar och med inredd vind. Husen på fastigheten är byggda under åren 1818-1929. Byggnadens värdeår är 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 356 m<sup>2</sup>, varav 1 138 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta fördelat på 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. 218 m<sup>2</sup> är lokalyta varav två lokaler på totalt 122 m<sup>2</sup> har entré och skyltfönster mot gatan. Dessa två lokaler hyrs ut till näringsidkare verksamma inom frisörbranschen. Nuvarande kontrakt löper till 2023-09-30 och 2025-10-30. En lokal på 55 m<sup>2</sup> inne på gården renoveras för att kunna hyras ut. Kvarvarande 40 m<sup>2</sup> används för närvarande till värme och ventilation samt cykel- och hobbyrum. Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2006, för åtgärder fram till 2042.

*Nedanstående åtgärder har genomförts:*

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997

Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Investering av en egen fjärrvärmecentral, 2015

Fasad mot väster tilläggsisolerades och fick ny ytbeläggning 2017

Under 2018 målades alla fönster utvändigt

Lokal på 55 kvm helrenoverades för uthyrning som kontor eller korttidsboende

Lokal på 40 kvm helrenoverades till gemensamma förvaringsytor under 2019

## Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning AB

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen.

## **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets ingång 31 st medlemmar. Vid årets utgång var antalet medlemmar 30 st.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvare.

Vid årsskiftet var det 0 stycken lägenheter i fastigheten som hyrdes ut i andra hand.

## **Styrelsen**

Jörgen Rosén	Ordförande
Abraham Mellkvist-Roos	Ledamot
Märta Waldrop	Ledamot
Natalia Kozakowzka	Suppleant
Gilles Balabaud	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande.

Utöver det 5 st per capsulam.

## **Revisorer**

Ann-Lovise Rosenqvist	Auktoriserad revisor
-----------------------	----------------------

## **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2022 färdigställdes lokalen vid innergården till en totalkostnad under två års tid på ca 600 000 kr vilket styrelsen räknar med skall vara återbetalt genom hyresintäkter inom några år. Montering av balkonger påbörjades under sommaren och det var klart utvändigt till 75 % vid årsskiftet. I samband med detta byts ett femtontal, ca 25 år gamla, fönster ut till nya fönster eller balkongdörrar. Detta betalas av de medlemmar som bygger balkonger och föreningen kommer även att ta ut en avgift av dessa medlemmar för framtida underhåll enligt stadgarna. El köps in gemensamt till medlemmarna till rörligt pris. Detta gäller även elen till gemensamma utrymmen.

Passagesystemet har utökats ytterligare till att gälla fler dörrar än tidigare och en ny porttelefon kopplades till systemet. Uppringning sker numera till mobiltelefon och inga telefoner i lägenheterna används längre. Ny rörelsestyrd ledbelysning monterades i förråden tillsammans med belysta nödutgångsskyltar. OVK-besiktning skedde under året och i samband med detta byttes en av takfläktarna ut som då även fick temperaturstyrd styrning av varvtalet. Avtalen sågs över. Snöröjning sker mer i egen regi och bredbandsavtalet förhandlades om så det fick ett 30-procentigt lägre pris. Fastighetens taxeringsvärde höjdes från 48 115 000 kr till 51 330 000 kr 1 januari 2022.

## **Händelser efter räkenskapsårets slut**

Lokalen vid innergården blev uthyrd i början av 2023 på ett treårskontrakt. 1 april 2023 höjdes avgifterna med 5 %. Det sista arbetet med balkonger sker under våren. När balkongbygget är klart kommer det finnas förutsättningar för förändringar av innergården i syfte att få en behagligare miljö med relativt enklare medel. Ett nytt avtal om hissen trädde ikraft vid årsskiftet efter byte av leverantör av serviceavtalet.

## Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 265 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

I april 2020 bands en del av lånen. 20 % av lånen förblev rörliga och ca 38 % löper ut våren 2023 och ca 43 % av lånen bands till våren 2025. Den bundna räntan ligger på mellan 0,9-1,15 %. Ett lån på 500 000 kr togs i juni 2021 för renoveringen av lokalen. Detta lån har ännu inte amorterats.

Lokalhyreskontrakten är giltiga till 2025-10-31, 2026-01-31 respektive 2026-09-30. Föreningens lokaler hyrs ut med indexuppräknning av hyran. Vid årsskiftet höjdes hyrorna enligt index med 10,8 %. Uthyrningen av lokalen, indexuppräknningen och avgiftshöjningen kommer att bidra med dryga 220 000 kr i ökade intäkter under 2023.

Den nyrenoverade lokalen har utrustats med ett fullstort kök och badrum. Om bygglov ges är därför lokalen förberedd att säljas som lägenhet om finansiering till framtida underhåll inte kan lösas på annat sätt. Någon utredning av dagsljus och andra krav för bostadslägenhet har inte gjorts. Föreningens många små lägenheter har ett stort behov av lägenhetsförråd. I nuläget använder medlemmarna 36 m<sup>2</sup> utan yttervägg på markplan till gemensamhetslokaler och 72 m<sup>2</sup> med yttervägg mot innergården till förråd. Användandet av dessa lokaler skulle kunna effektivisera i syfte att förädla hela eller delar av dessa lokaler att till att hyras ut om finansiering till framtida underhåll inte kan lösas på annat sätt.

## Jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 359 888	1 322 420	1 242 209	1 350 021	1 361 389
Årets resultat/kr	-261 428	-42 964	-127 183	-122 408	-57 392
Årsavgift/kvm bostadsrätt	783	778	761	761	761
Lån/kvm "" ""	12 181	12 392	12 162	12 319	12 530
Finansiella kostnader/kvm"" ""	126	104	119	113	90
Elkostnad kvm/totalyta	114	96	68	79	82
Värmekostnad/kvm totalyta	126	137	117	126	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	35	37	33	28
*Likviditet (%)	152%	245%	123%	147%	159%
*Soliditet (%)	55%	55%	53%	53%	53%

\*=Definitioner av nyckeltal, se not 15 (sid 12)

## Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 704 000	75 000	1 219 554	-4 518 109	-42 964
Res.disp. enl stämmobeslut				-42 964	42 964
Kapitaltillskott	191 800				
Reserv. yttre fond (not 12)			153 990	-153 990	
Årets resultat					-261 428
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 895 800</b>	<b>75 000</b>	<b>1 373 544</b>	<b>-4 715 063</b>	<b>-261 428</b>

## Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat enligt stämmobeslut 2022

-4 561 073

årets reservering till fond till yttre underhåll

-153 990

årets resultat

-261 428

---

-4 976 491

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-4 976 491

---

-4 976 491

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	3	1 359 887	1 322 420
Övriga rörelseintäkter		25 594	15 849
		<u>1 385 481</u>	<u>1 338 269</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-295 290	-274 295
Reparation och underhåll	5	-331 691	-109 851
Taxebundna kostnader	6	-415 762	-408 189
Övriga externa kostnader	7	-96 789	-114 748
Arvoden	8	-68 995	-63 476
Avskrivningar	1, 9	-298 174	-291 897
		<u>-1 506 701</u>	<u>-1 262 456</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-121 220	75 813
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	2 705	0
Räntekostnader		-142 913	-118 777
		<u>-140 208</u>	<u>-118 777</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	7	-261 428	-42 964
<b>Årets resultat</b>		<b>-261 428</b>	<b>-42 964</b>

## BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	29 815 673	29 855 507
Maskiner o inventarier	10	58 160	65 430
Pågående om- och tillbyggnad	11	1 646 011	718 900
		<hr/>	<hr/>
		31 519 844	30 639 837

##### Summa anläggningstillgångar

31 519 844

30 639 837

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror		0	184
Övriga fordringar		134 975	134 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 866	29 266
		<hr/>	<hr/>
		165 841	163 747

##### Kassa och bank

1 208 382

2 639 456

##### Summa omsättningstillgångar

1 374 223

2 803 203

### SUMMA TILLGÅNGAR

**32 894 067**

**33 443 040**

**Brf Kyrkogatan i Göteborg**

Org.nr. 769609-6366

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Kapitaltillskott		2 290 800	2 099 000
Fond för yttre underhåll	12	1 373 544	1 219 554
		<u>23 344 344</u>	<u>22 998 554</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-4 715 063	-4 518 109
Årets resultat		-261 428	-42 964
		<u>-4 976 491</u>	<u>-4 561 073</u>

**Summa eget kapital**

18 367 853 18 437 481

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13	13 623 696	13 862 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 623 696</u>	<u>13 862 720</u>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13	239 024	239 024
Leverantörsskulder		115 585	362 901
Aktuell skatteskuld		198 944	188 724
Övriga skulder		70 862	48 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 103	303 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>902 518</u>	<u>1 142 839</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****32 894 067 33 443 040**



**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral	25 år	25 år
Förbättringar lokal	40 år	40 år
Maskiner/inventarier	10 år	10 år

**Not 2 Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

**Not 3 Årsavgifter och hyror**

Lokalhyror	391 426	373 019
Årsavgifter	891 490	885 001
Elavgifter, medlemmar	75 781	62 416
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 190	1 984
	<hr/> 1 359 887	<hr/> 1 322 420

**Not 4 Fastighetskostnader**

Teknisk förvaltning	61 059	55 971
Teknisk förvaltning, utöver avtal	2 058	6 298
Vinterväghållning	0	11 786
Hissbesiktning	1 959	1 857
OVK	16 719	0
Serviceavtal	7 116	9 950
Förbrukningsmtrl	7 541	1 539
Försäkringspremie	29 907	28 106
Kabel-TV	21 371	20 758
Bredband	43 323	43 323
Fastighetsavg/skatt	104 237	94 707
	<hr/> 295 290	<hr/> 274 295

## NOTER

	2022	2021
<b>Not 5 Reparation och underhåll</b>		
Lokaler	25 939	3 612
Tvättstuga	5 804	1 548
Lås/dörrar	136 325	11 443
VVS	7 460	0
Värmeanläggning	0	1 514
Ventilation	76 604	14 238
Hiss	29 155	32 650
Konsultationer	0	26 166
Övrigt	50 404	18 680
	<hr/> 331 691	<hr/> 109 851
 <b>Not 6 Taxebundna kostnader</b>		
El gemensam	79 184	68 282
El medlemmar	75 781	62 416
Uppvärmning	171 524	185 689
Vatten	47 568	47 402
Sophämtning/renhållning	41 705	44 400
	<hr/> 415 762	<hr/> 408 189
 <b>Not 7 Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode	20 596	19 384
Förvaltningsarvode	43 416	41 486
Förvaltningsarvode, extra	8 601	13 094
Administration	5 192	4 060
Korttidsinventarier	7 597	6 001
Konsultarvoden	0	12 625
Bankkostnader	3 774	4 360
Bostadsrätterna	4 760	4 710
Övriga externa kostnader	2 853	9 028
	<hr/> 96 789	<hr/> 114 748
 <b>Not 8 Arvoden</b>		
Löner, ersättningar m.m.		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	16 495	15 176
Summa	<hr/> 68 995	<hr/> 63 476

## NOTER

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 282 748	32 949 618
Förbättringar lokal	251 070	333 130
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 533 818</b>	<b>33 282 748</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 427 241	-3 142 614
Årets avskrivningar byggnad	-276 299	-276 299
Årets avskrivningar förbättring lokal	-14 605	-8 328
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 718 145</b>	<b>-3 427 241</b>
Redovisat värde byggnader	23 715 673	23 755 507
Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
<b>Utgående restvärde</b>	<b>29 815 673</b>	<b>29 855 507</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	25 668 000	21 679 000
Mark	25 662 000	26 436 000
	<b>51 330 000</b>	<b>48 115 000</b>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	44 400 000	42 000 000
Lokaler	6 930 000	6 115 000
	<b>51 330 000</b>	<b>48 115 000</b>
<b>Not 10 Maskiner o inventarier</b>		
Belopp vid årets ingång	65 430	0
Årets anskaffningar	0	72 700
Årets avskrivningar	-7 270	-7 270
<b>Restvärde vid årets utgång</b>	<b>58 160</b>	<b>65 430</b>
<b>Not 11 Pågående om-och tillbyggnad</b>		
Belopp vid årets ingång	718 900	0
Pågående byggnation av balkonger	927 111	718 900
Belopp vid årets utgång	1 646 011	718 900
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Not 12 Fond för yttre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	1 219 554	1 075 209
Årets reservering enligt plan	153 990	144 345
Ianspråktagande av yttre fond	0	0
Belopp vid årets utgång	1 373 544	1 219 554

**NOTER**

<b>Not 13</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>Villkors-</b>	<b>Ränte-</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	<b>Slutförfallodag</b>	<b>period</b>	<b>stats 31/12</b>			
	Nordea	2025-04-16	2025-04-16	1,000%	5 599 996	5 755 552
	Nordea	2023-04-19	2023-04-19	0,850%	5 088 960	5 143 680
	Nordea	2023-05-04	2023-05-04	2,646%	2 673 764	2 702 512
	Nordea	2023-06-01	2023-03-21	3,050%	500 000	500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>				<b>13 862 720</b>	<b>14 101 744</b>
	Kortfristig del lånfristiga skulder				-239 024	-239 024
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>13 623 696</b>	<b>13 862 720</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Ställda säkerheter	17 062 000	17 062 000
Varav pantsatta	17 062 000	17 062 000

**Not 15 Definition av nyckeltal**

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Kassalikviditet*

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signering

Jörgen Rosén  
Ordförande

Abraham Mellkvist-Roos  
Ledamot

Märta Waldrop  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JÖRGEN ROSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19621118xxxx

IP: 5.150.xxx.xxx

2023-04-24 14:20:43 UTC



## MÄRTA WALDROP BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920612xxxx

IP: 31.209.xxx.xxx

2023-04-24 14:47:08 UTC



## ABRAHAM MELLKVIST-ROOS

Styrelseledamot

Serienummer: 19770905xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-04-24 16:18:01 UTC



## Ann-Lovise Rosenqvist

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19610608xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-04-25 11:10:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: B7Q48-ZUDCN-CFO5E-62HDH-QEZ5U-AE4L4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrkogatan i Göteborg, org.nr 769609-6366

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrkogatan i Göteborg för år 2022.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 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 mina 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signering

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Ann-Lovise Rosenqvist**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19610608xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-04-25 11:10:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>