

---

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus 13  
Org nr: 757201-7262



---

# Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

**Bilagor**  
Nyckeltal







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 13  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler för externa kunder. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredriksdalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-12-07 med en årlig avgäld på 734 452 kr. Kommunen avser att höja avgifter för de kommande tio åren till 1 363 176 kr/år.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
12	123	48	9	0	0	192

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser	Förråd
0	5	19	37	12	33

Total bostadsarea 11 151

Total lokalarea 727



Årets taxeringsvärde	183 925 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 925 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Ljunghems El, kontor	113	
Thai Massage Lanna	51	
Städ o servicegruppen	54	
Frisör	43	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,91 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg samt Fonus. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 693 tkr och planerat underhåll för 532 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 331 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 119 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	242
Installationer	290

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning in/utvändigt	2018-2020	
Entré/sten/betong trappor	2018-2020	
Tvätt/torkutrustning	2018-2020	
El, exteriör/interiör belysning	2018-2020	
Kabel TV-nät	2018-2020	
Värmsystem, cirkulationspump	2018-2020	
Övrigt	2018-2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Ohlsson	Ordförande	Stämman	2018
Thommy Ekegren	Vice Ordf.	Stämman	2019
Joachim Thorn	Ledamot	Stämman	Avgått 2018-06-30
Maria Tibe	Ledamot	Stämman	2019
Erika Donko	Ledamot	Stämman	2018
Karolina Staël von Holstein	Ledamot	Stämman	2018
Lena Lanner		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Andersson	Stämman	Avgått 2018-06-30
Hillevi Lindblad	Stämman	2018
Logi Sigurdarson	Stämman	2018
Tomas Johnson	Stämman	2019
Henrik Winge	Stämman	2018
Anna Eriksson	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Peter Janhäll	Föreningsrevisor	Stämman
Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anna Creutzer	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Anders Averö	Stämman
Fredrik Pihlquist Sammankallande, avgått 2018-06-30	Stämman

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 261 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2010-07-01 då den höjdes med 1,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift den första halvan av verksamhetsåret. Beslut om eventuell höjning tas under verksamhetsåret.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m<sup>2</sup>/år.

34 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 24 st).



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	9 875	10 051	10 053	9 887	9 870
Resultat efter finansiella poster	407	-265	859	128	981
Årets resultat	407	-265	859	128	981
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	101	101	76	76	55
Balansomslutning	51 275	53 308	53 995	56 335	58 624
Soliditet %	15	14	14	-12	-11
Likviditet %	159	133	127	156	172
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	713	713	713	713	713
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 541	3 660	3 776	4 061	4 262

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m<sup>2</sup>:** Beräknades tidigare inklusive bränsletillägg. Detta är nu ändrat till exklusive bränsletillägg för att få en rättvisande bild av ändringar i årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	278 750	4 789 089	2 333 990	-265 113
Disposition enl. årsstämmobeslut			-265 113	265 113
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-531 599	531 599	
Årets resultat				406 969
<b>Vid årets slut</b>	<b>278 750</b>	<b>5 457 490</b>	<b>1 400 476</b>	<b>406 969</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 068 877
Årets resultat	406 969
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	531 599

**Summa** 1 807 444

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 807 444

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 875 242	9 871 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	271 466	222 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 146 708</b>	<b>10 094 115</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 976 442	-6 512 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-693 709	-430 184
Personalkostnader	Not 6	-248 666	-286 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 706 159	-1 770 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 624 977</b>	<b>-8 999 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 521 731</b>	<b>1 094 834</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 491	9 848
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 124 253	-1 372 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 114 762</b>	<b>-1 359 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>406 969</b>	<b>-265 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>406 969</b>	<b>-265 113</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	46 599 660	48 305 820
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 599 660</b>	<b>48 305 820</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	0	24 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 15	24 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 200</b>	<b>24 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 623 860</b>	<b>48 330 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	348	9 048
Övriga fordringar	Not 17	50 052	54 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	382 567	434 644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>432 967</b>	<b>497 969</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	4 218 372	3 480 502
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 218 372</b>	<b>3 480 502</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 636 807</b>	<b>3 978 471</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>51 275 200</b>	<b>52 308 490</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	278 750	278 750	
Reservfond	92 096	92 096	
Fond för yttre underhåll	5 457 491	4 789 089	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 828 337</b>	<b>5 159 935</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 400 475	2 333 990	
Årets resultat	406 969	-265 113	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 807 444</b>	<b>2 068 877</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 635 781</b>	<b>7 228 812</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	40 700 081	42 095 763
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 700 081</b>	<b>42 095 763</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	1 361 207	1 376 732
Leverantörsskulder	Not 22	306 388	501 632
Övriga skulder	Not 23	146 046	146 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 125 698	959 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 939 338</b>	<b>2 983 915</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>51 275 200</b>	<b>52 308 490</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	95	2045
Standardförbättringar	Linjär	5-50	
Inventarier	Linjär	5-10	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 956 012	7 955 939
Hyror, lokaler	287 666	268 579
Hyror, garage	150 180	135 254
Hyror, p-platser	74 182	76 160
Hyror, övriga	0	19 690
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 455	-47 009
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 620	-26 122
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 497	-9 420
Bränsleavgifter, bostäder	1 497 774	1 498 773
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 875 242</b>	<b>9 871 843</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Balkonginglasning	179 400	179 400
Övriga ersättningar	68 407	29 230
Fakturerade kostnader	1 620	3 420
Övriga sidointäkter	0	10 222
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	22 036	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>271 466</b>	<b>222 272</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-531 599	-1 557 991
Reparationer	-692 978	-354 025
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-285 954	-281 730
Tomträttsavgäld	-734 452	-734 452
Arrendeavgifter	-6 248	-10 237
Försäkringspremier	-90 314	-84 800
Återbäring från Riksbyggen	5 000	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 375	0
Serviceavtal	-5 777	0
Sotning	1 538	0
Obligatoriska besiktningar	0	-96 000
Bevakningskostnader	-12 765	-7 366
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-44 394
Snö- och halkbekämpning	-169 155	-48 711
Ersättningar till hyresgäster	-6 002	0
Förbrukningsinventarier	-17 199	-33 565
Fordons- och maskinkostnader	-11 256	0
Vatten	-305 015	-326 475
Fastighetsel	-166 202	-164 299
Uppvärmning	-1 689 694	-1 641 492
Sophantering och återvinning	-269 779	-198 517
Förvaltningsarvode drift	-986 217	-933 976
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 976 442</b>	<b>-6 512 731</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-8 179	-513
Förvaltningsarvode administration	-315 514	-305 292
Hyra inventarier & verktyg	-179 945	0
IT-kostnader	-14 708	-26 533
Styrelsearvode	-12 871	-14 150
Arvode, yrkesrevisorer	-20 687	-19 106
Övriga förvaltningskostnader	0	-8 911
Kreditupplysningar	0	-4 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-80 324	0
Kontorsmateriel	-21 992	-9 857
Telefon och porto	-3 790	-5 847
Medlems- och föreningsavgifter	-11 520	-11 520
Serviceavgifter	0	-7 080
Köpta tjänster	-370	-310
Konsultarvoden	-10 800	-11 206
Bankkostnader	-5 310	-1 840
Advokat och rättegångskostnader	-6 800	0
Övriga externa kostnader	-900	-3 069
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-693 709</b>	<b>-430 184</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-121 605	-134 295
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 993	-85 774
Sociala kostnader	-56 068	-66 076
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-248 666</b>	<b>-286 145</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-70 004	-70 004
Avskrivning Byggnadsinventarier	-275 000	-275 000
Avskrivning Markanläggningar	-16 617	-16 617
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 344 538	-1 344 538
Avskrivning Installationer	0	-64 063
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 706 159</b>	<b>-1 770 222</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	2 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 208</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 029	9 382
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	194
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	462	0
Övriga ränteintäkter	0	272
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 491</b>	<b>9 848</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 123 853	-1 372 003
Övriga räntekostnader	-400	
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 124 253</b>	<b>-1 372 003</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 326 171	5 326 171
Standardförbättringar	69 145 459	69 145 459
	<b>74 471 630</b>	<b>74 471 630</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>74 471 630</b>	<b>74 471 630</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 465 842	-3 395 838
Standardförbättringar	-22 699 968	-21 063 813
	<b>- 26 165 810</b>	<b>- 24 459 651</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-70 004	-70 004
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 636 155	-1 636 155
	<b>- 1 706 159</b>	<b>- 1 706 159</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 27 871 969</b>	<b>- 26 165 810</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	1 790 325	1 860 329
Standardförbättringar	44 809 335	46 445 491
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 925 000	2 925 000
	<b>183 925 000</b>	<b>183 925 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>94 058 000</i>	<i>94 058 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>89 867 000</i>	<i>89 867 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	366 726	366 726
Installationer	816 094	816 094
	<b>1 182 820</b>	<b>1 182 820</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 182 820</b>	<b>1 182 820</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-366 726	-366 726
Installationer	-816 094	-816 094
	<b>- 1 182 820</b>	<b>- 1 182 820</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-366 726	-366 726
Installationer	-816 094	-816 094
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 182 820</b>	<b>- 1 182 820</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

---

**0****0****Varav**

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2018-06-30	2017-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	24 000

**Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

---

**0****24 000***48 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.***Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-06-30	2017-06-30
Andra aktier och andelar	200	200
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	24 000	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>

*48 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.*

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	348	9 048
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>348</b>	<b>9 048</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	14 533	18 757
Skattekonto	35 519	35 519
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>50 052</b>	<b>54 276</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 378	6 783
Förutbetalda försäkringspremier	46 259	44 055
Förutbetalda driftkostnader	128 592	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 487
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	382 319
Förutbetald tomträttsavgäld	183 613	0
Förutbetalda hyreskostnader	4 188	0
Förutbetalda leasingavgifter	15 537	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>382 567</b>	<b>434 644</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 452 561	2 423 778
Transaktionskonto	1 760 812	1 051 724
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 218 372</b>	<b>3 480 502</b>

## Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Inteckningslån	42 061 288	43 472 495
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 361 207	-1 376 732
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 700 081</b>	<b>42 095 763</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99 %	2018-12-01	4 200 000,00	0,00	160 000,00	4 040 000,00
SWEDBANK	1,12 %	2018-12-28	7 094 617,00	-6 894 617,00	200 000,00	0,00
SEB	4,76%	2019-02-28	6 350 000,00	0,00	200 000,00	6 150 000,00
NORDEA	2,45%	2019-05-15	6 400 000,00	0,00	200 000,00	6 200 000,00
SEB	1,48%	2019-06-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SEB	1,12%	2020-06-28	1 108 346,00	0,00	250 000,00	858 346,00
SEB	0,54%	2019-06-28	7 360 000,00	0,00	160 000,00	7 200 000,00
SEB	1,62%	2021-12-28	7 959 532,00	0,00	206 732,00	7 752 800,00
SEB	1,57%	2023-03-28	0,00	6 944 617,00	84 475,00	6 860 142,00
<b>Summa</b>			<b>43 472 495,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>1 461 207,00</b>	<b>42 061 288,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 361 207 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 361 207 kr årligen.

## Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 361 207	1 376 732
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 361 207</b>	<b>1 376 732</b>

## Not 22 Leverantörsskulder

2018-06-30 2017-06-30

Leverantörsskulder	306 388	501 632
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 538
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>306 388</b>	<b>501 632</b>

## Not 23 Övriga skulder

2018-06-30 2017-06-30

Medlemmarnas reparationsfonder	20 878	21 722
Skuld sociala avgifter och skatter	122 933	124 861
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	2 294	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>146 046</b>	<b>146 523</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	7 151
Upplupna räntekostnader	19 907	68 308
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	159 443	0
Upplupna elkostnader	10 339	10 935
Upplupna vattenavgifter	25 675	26 361
Upplupna värmekostnader	46 012	46 528
Upplupna kostnader för renhållning	53 742	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 803
Upplupna styrelsearvoden	12 213	22 760
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	777 366	756 182
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 125 698</b>	<b>959 028</b>


**Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	62 577 000	62 577 000



Styrelsens underskrifter

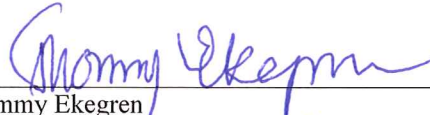
Göteborg 2018-10-15  
Ort och datum

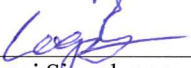
  
Johan Ohlsson

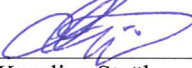
  
Joachim Thorn ersätts av Hillevi Lindblad

  
Erika Donko

  
Lena Lanner

  
Thommy Ekegren

  
Maria Tibe ersätts av Logi Sigurdarson

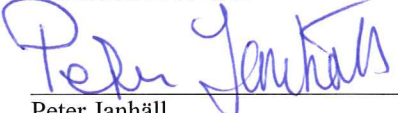
  
Karolina Staël

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/11 - 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

  
Peter Janhäll

Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13, org.nr 757201-7262

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtröendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 min (vår) 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 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.

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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



## Revisorns ansvar

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

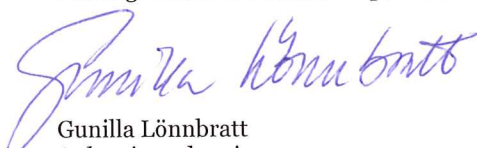
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

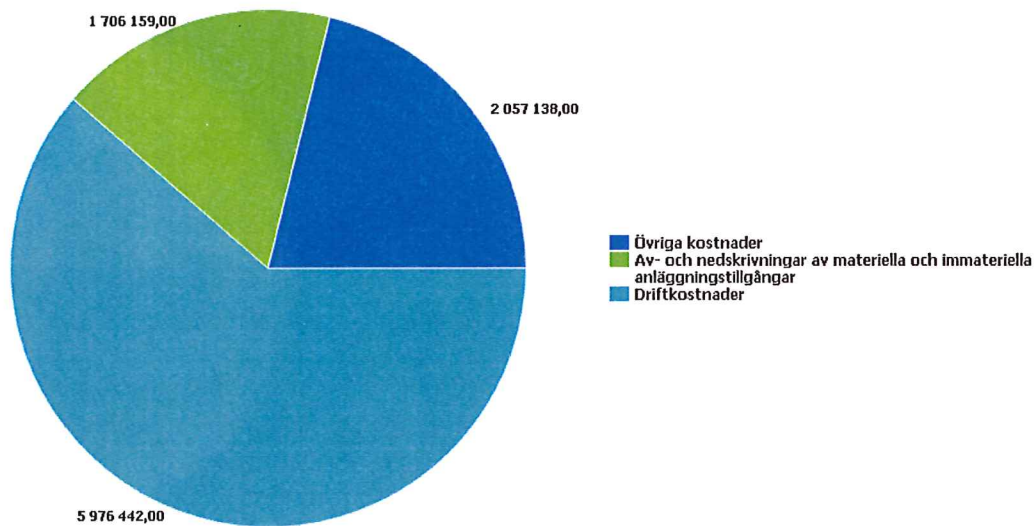
Göteborg den 5/11 - 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

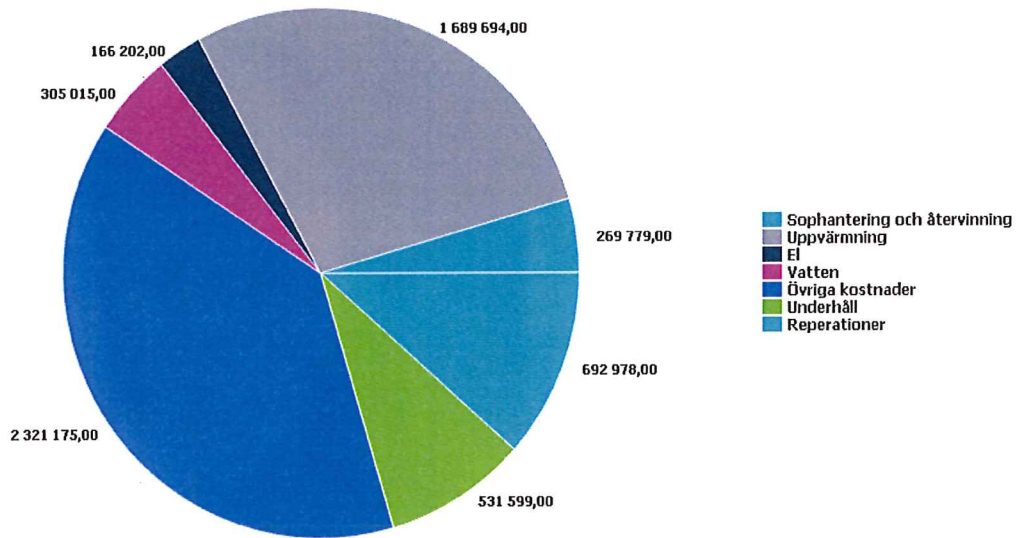
  
Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 976 442	6 512 731
Övriga externa kostnader	693 709	430 184
Personalkostnader	248 666	286 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 706 159	1 770 222
Finansiella poster	1 114 762	1 359 947
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 739 739</b>	<b>10 359 229</b>







**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	722 191	701 158
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	49 000	43 528
Trädgårdsskötsel extra debiterat	20 175	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 000	-5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	2 375	0
Serviceavtal	5 777	0
Inre skötsel/städ, grund	184 178	169 925
Inre skötsel/städ, extra	10 673	19 366
Sotning.	-1 538	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	96 000
Bevakningskostnader	12 765	7 366
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	44 394
Snö- och halkbekämpning	169 155	48 711
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	30 539	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	19 395
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	155 134	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	3 403	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	17 766	128 507
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	56 181	1 650
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	19 266	59 554
Rep Installationer köpta tjänster Värme	147 979	35 889
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	10 454
Rep Installationer köpta tjänster El	24 977	10 200
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	48 102	3 335
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	52 021	35 736
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	121 496	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	16 113	12 000
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	9 076
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	4 750
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	9 288
Vattenskador	0	14 191
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	48 885	1 423 616
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	113 059	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	79 822	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	289 833	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	134 375
Fastighetsel	166 202	164 299
Uppvärmning	1 689 694	1 641 492
Vatten	305 015	326 475
Sophämtning	258 866	198 517
Extra sophämtning	594	0
Hyra container	10 319	0
Fastighetsförsäkring	90 314	84 800
Ersättningar till hyresgäster	6 002	0
Tomträttsavgälder	734 452	734 452
Arrendeavgifter	6 248	10 237
Fastighetsskatt	285 954	281 730
Förbrukningsinventarier	12 958	33 565
Förbrukningsmaterial	4 240	0
Övriga kostnader för reparation och underhåll	10 500	0
Övriga kostnader för transportmedel	756	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 976 442</b>	<b>6 512 731</b>

---

# RB BRF Göteborgshus 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 13 i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860