allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

för

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 9
- balansräkning 10
- noter 12
- underskrifter 20

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1956-10-03. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-05-28.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheter, samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader, räntekostnader och amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräknngar, samt anpassar överföring till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

STYRELSE OCH REVISORER

Föreningen höll årsstämma den 30 november 2017.

Förutom tidigare valda styrelseledamöter och suppleanter, valdes följande till ordinarie styrelseledamöter, Ingrid Bäck och Johan Rosén för två år (omval) och Anders Henoch för två år (nyval). Till styrelsesuppleant för två år valdes Bo Högberg (omval) och Johan Richardsson (nyval). Dessutom utsåg Riksbyggen som ordinarie ledamot Lena Lanner samt suppleant Fredrik Svensson.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Styrelseledamöter	
Johan Rosén	styrelseledamot, ordförande
Jesper Lundell	styrelseledamot, vice ordförande
Tom Kronlöf	styrelseledamot
Ingrid Bäck	styrelseledamot, sekreterare
Anders Henoch	styrelseledamot
Eva Djurberg	styrelseledamot
Lena Lanner	styrelseledamot, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	
Bo Högberg	styrelsesuppleant
Johan Richardsson	styrelsesuppleant
Fredrik Svensson	styrelsesuppleant, utsedd av Riksbyggen

Jesper Lundell avgick på egen begäran ur styrelsen i maj 2018.

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Revisorer	
Hans Jonasson	Frejs Revisorer AB, auktoriserad revisor
Per Wemminger	Internrevisor
Revisorssuppleant	
Pejman Shahmohammadian	Internrevisor

Valberedningen

Till ledamöter i valberedningen utsågs Torsten Persson (hus B), Peter Simon (hus D), Barbro Bodar (hus D), Pernilla Jerlstad (hus E), Pider Åvall (hus F) och Kerstin Jacobsson (hus F); med Kerstin Jacobsson som sammankallande.

En extra föreningsstämma hölls den 19 december 2017. Då beslöts att anta nya stadgar och att de nya balkongdörrarna i D, E och F husen görs så att minst lika stor dörröppning fås som före renoveringen.

FASTIGHETERNA

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Guldheden 65:8-14 med adresserna Doktor Forselius Gata 2-36. På tomterna 65:9-14 har det uppförts sex bostadshus med 378 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 29 795 kvm.

Föreningens avtal om hyra av marken (tomträttsavgäld) har förnyats under 2018. De nya avtalen innebär en höjning av tomträttsavgälden med ca 3,2 mkr jämfört med de gamla avtalen. Styrelsen har aktivt undersökt möjligheten att få avgifterna reducerade men funnit att detta inte varit möjligt.

I fastigheterna finns en samlingssal tillhörande Kristensamfundet på 107 kvm och en förskola på 216 kvm. Till medlemmarnas disposition finns en hobbylokal och en bastu. I en separat byggnad finns en fastighetsexpedition samt en samlingslokal med en sammanlagd yta av 284 kvm. I källaren till byggnaden finns personalutrymmen, arkiv och en tvättstuga på 25 kvm som får användas dygnet runt, total yta är 36 kvm. Det finns ett MC-garage på 68 kvm samt ett garage som används som verkstad av fastighetsteknikern på 66 kvm. Vidare finns inom området 71 garageplatser, arrenderade av en separat garageförening, 166 parkeringsplatser och 53 avgiftsbelagda besöksplatser.

Lägenhetsfördelning:	1 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok	Sa lgh
Hus A	15	2	43	6	66
Hus B	13	2	44	6	65
Hus C	7	-	40	7	54
Hus D	7	1	43	6	57
Hus E	7	1	55	6	69
Hus F	-	1	60	6	67
	49	7	285	37	378

Taxeringsvärde

Värdeår för fastigheterna utgör 1960. Som jämförelse anges även taxeringsvärden för 2014.

	Totalt taxeringsvärde	varav markvärde	byggnadsvärde
2016-2018	511 828 000	240 762 000	271 066 000
2014	394 986 000	160 099 000	234 887 000

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Väsentliga avtal

Bredbandsbolaget/Telenor	fibernät och bredband
ComHem AB	kabel-TV
Fastighetspartner i Göteborg AB	ekonomisk och teknisk förvaltning
Bohus Städ AB	städning av allmänna utrymmen
Göteborg Stad, park och natur	snöröjning och halkbekämpning
Svensk Markservice AB	snöröjning och halkbekämpning
Göteborg Energi AB	fjärrvärme och el
Göteborgs Stad Kretsloppskontoret	avfallshantering
Kone AB	service hissar
Renova AB	avfallshantering
Riksbyggen	övervakning fläktsystem m.m.
Termogarage nr 23 ek för	uthyrning mark för garage
Tord Alexandersson Park & Trädgårdsteknik AB	skötsel av mark och grönytor
TS Fastighetsservice AB	fastighetsservice

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. Försäkringen omfattar bl.a. brand-, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar- och rättsskydd samt olycksfall och sanering. Föreningen har tecknat en sk byggherreförsäkring, för den tid som renoveringsprojektet pågår. Denna försäkringstyp är obligatorisk för att föreningen skall undvika skadeståndsskyldighet enligt miljöbalken.

Styrelse och personal

Under verksamhetsåret har avhållits 12 ordinarie styrelsemöten och 2 extra styrelsemöte samt ett flertal arbetsmöten.

Utbetalda löner och ersättningar framgår av Not 7 i tilläggsupplysningarna.

Föreningens säte är Göteborg Stad.

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Flerårsjämförelse*

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning, tkr	20 425	19 695	18 790	18 914	19 094
Res. efter finansiella poster, tkr	2 309	2 781	2 402	2 962	-4 008
Soliditet (%)	30	45	70	69	56
Kassalikviditet (%)	66	117	247	127	88
Årsavgift bostadsrättsyta, kr/kvm	623	605	584	584	584
VA bostadsrättsyta, kr/kvm	22	22	22	21	20
El bostadsrättsyta, kr/kvm	18	14	13	15	16
Fjärrvärme bostadsrättsyta, kr/kvm	113	112	114	112	110
Lån bostadsyta, kr/kvm	2 685	1 342	383	392	599

*Definitioner av nyckeltal, se not 19.

Nyckeltalen är beräknade på den sammanlagd bostadsrättsyta 29 795 kvm. Den förhöjda elkostnaden 2017/2018 beror på elförbrukning som hänför sig till renoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått:

Kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Föreningen har fortsatt att arbeta efter den underhållsplan som upprättades 2015. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2045. Enligt underhållsplanen är rekommenderad årlig avsättning f.n. 2 mkr till planerat underhåll - exklusive kostnaderna för föreningens stora ”renoveringsprojekt”.

I planerade åtgärder nedan ingår åtgärder enligt underhållsplanen.

Utförda åtgärder - under verksamhetsåret 2017/2018

Fokus på åtgärder under året har varit renoveringsprojektet med underhåll av fasader, balkonger och fönster.

Projektet omfattar reparation av balkongerna, byte av balkongdörrar samt fönster, byte och tilläggsisolering av fasad- och gavelmaterial. Renoveringen pågår överlappande i tid mellan husen, med två hus åt gången.

Under verksamhetsåret har renoveringsprojekt för fasader, balkonger och fönster fortskridit med PSAB som entreprenör samt externa byggkonsulter (VBK och Byggkonsult Källängen AB). Projektet kommer att fortgå till senhösten 2019. Under räkenskapåret har hus A och B färdigställts och slutbesiktigats. Hus C har i stort sett avslutats samt hus D och E påbörjats. Totala utgifter för projektet är beräknade till ca 170 mkr. Under året har projektet medfört utgifter på 52 503 tkr. Av beloppet har 2 873 tkr kostnadsförts som periodiskt underhåll och 49 630 tkr aktiverats som pågående ombyggnad.

I samband med slutbesiktning har aktiverade utgifter för A- och B-husen, totalt 56 738 tkr, omklassificerats till byggnader.

Underhållet i övrigt som utförts under året har varit:

- Rengöring, injustering och OVK-(obligatorisk ventilationskontroll) besiktning har utförts i A-C husen
- Löpande underhåll och reparationer av byggnader och markområden
- Brandskyddskontroller av våra fastigheter och lokaler
- Vårstädning med hjälp av ett 40 tal medlemmar

Planerade åtgärder - under verksamhetsåren 2018/2019 och 2019/2020

Renoveringsprojektet fortsätter under perioden.

Åtgärderna tar sikte på att säkra fastigheternas långsiktiga funktion och värden. Genom tilläggsisolering räknar styrelsen med att energiåtgången för uppvärmning kommer att minska. Projektet medför förbättrad boendemiljö för medlemmarna. Arbetena beräknas pågå till senhösten 2019. Återstående utgifter beräknas uppgå till ca 85 mkr.

Injustering av ventilationssystemet och OVK-besiktning kommer att utföras vartefter husen blir färdigrenoverade.

Styrelsen har för avsikt att utreda skicket av husens dränering och behovet av reparationer av detsamma. Dessutom kommer en översyn och upprustning av markområdena att ske vilket även innefattar att ta fram en permanent lösning för våra soprum.

Föreningen finansierar projektet huvudsakligen genom upptagande av nya lån på ca 160 mkr. Lånen kommer att avropas i den omfattning som renoveringsprojektet kräver. Föreningens upplånemöjligheter är goda genom att föreningen i stort sett varit skuldfri. Beräknade räntor och amorteringar på lånen kommer att betalas med de kassaflöden föreningen genererar. Föreningens kassaflöde är i dagsläget gott, och kommer att förstärkas ytterligare via fortsatta besparingar samt avgiftshöjningar.

Styrelsen avser inte att genomföra några andra större underhållsåtgärder under perioden. Den upprättade underhållsplanen har även sitt fokus på renoveringsprojektet. Efter att renoveringsprojektet avslutats har styrelsen för avsikt att uppdatera underhållsplanen.

Medlemsinformation

Samtliga 376 bostadsrätter plus 1 lokal med bostadsrätt var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 601 medlemmar.

En av föreningens två lägenheter i fastigheterna är uthyrd medan den andra byggs om till gästlägenhet (klar hösten 2018).

Ingående antal medlemmar per 2017-07-01	603
Antal avgående medlemmar under året	55
Antal tillkommande medlemmar under året	53
Utgående antal medlemmar per 2018-06-30	601

Under året har 29 st lägenheter överlåtits (37 överlåtelser föregående år), vilket motsvarar 8 % (10 % föregående år) av lägenhetsbeståndet.

Genomsnittspriset vid överlåtelser av lägenheterna har legat på ca 43 000 kr (44 000 kr) per kvm, beroende på storlek, läge, utrustning samt lägenhetens skick i övrigt.

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. 8 st andrahandsuthyrningar har pågått under verksamhetsåret.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning utgår enligt stadgarna.

Föreningens lån per den 30 juni 2018

Föreningens lån uppgår till 80 mkr vid verksamhetsårets utgång. Härtill har föreningen tecknat en kontokredit på 18 mkr. Se not 13 i tilläggsupplysningarna.

Från lånebeloppet avgår 0 kr som kortfristig lånedel, se not 14 i tilläggsupplysningarna.

Genomsnittliga utgående medlemsavgifter

Genomsnittlig utgående avgift utgjorde vid verksamhetsårets utgång den 30 juni 2018, 623 kr per kvm och år.

Styrelsen har höjt avgiften med 3 % fr.o.m 2017-07-01 och med 9,8 % fr.o.m 2018-07-01. Avgiftshöjningar behöver göras de närmaste två åren, för att finansiera räntor och amorteringar på nya lån samt ökad tomträttsavgäld fr.o.m november 2018.

Fastighetsskatt/-avgift

Under 2018 utgår en fastighetsavgift med 1 337 kr (1 315 kr) per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För lokalerna utgår statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Fritt eget kapital**
Belopp vid årets ingång	1 416 618	19 030 367	10 699 521	6 485 749
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 100 000	1 100 000
Årets vinst				2 309 057
Belopp vid årets utgång	1 416 618	19 030 367	11 599 521	7 894 806

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	5 585 749
årets resultat	2 309 057
	7 894 806
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till underhållsfond	2 000 000
Ur underhållsfonden tas i anspråk	-2 873 000
i ny räkning överföres	8 767 806
	7 894 806

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplan.

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

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 425 079	19 694 556
Övriga rörelseintäkter	3	214 552	69 602
		20 639 631	19 764 158
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 943 267	-9 489 086
Underhållskostnader	5	-4 095 604	-2 952 874
Övriga externa kostnader	6	-1 235 753	-1 485 866
Personalkostnader	7	-404 266	-348 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-1 982 563	-2 392 954
		-17 661 453	-16 668 876
Rörelseresultat		2 978 178	3 095 282
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 470	3 290
Ränteintäkter		0	529
Räntekostnader		-673 591	-318 176
		-669 121	-314 357
Resultat efter finansiella poster		2 309 057	2 780 925
Årets resultat		**2 309 057**	**2 780 925**

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

BALANSRÄKNING	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	93 197 371	38 423 854
Inventarier, verktyg och installationer	9	29 529	47 610
Pågående ombyggnad	10	30 993 988	38 102 267
		124 220 888	76 573 731
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	11	7 500	7 500
		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		124 228 388	76 581 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 835	17 964
Övriga fordringar	12	5 174 718	1 808 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		883 927	704 945
		6 064 480	2 531 140
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 236 263	4 549 343
Summa kassa och bank		2 236 263	4 549 343
Summa omsättningstillgångar		8 300 743	7 080 483
SUMMA TILLGÅNGAR		**132 529 131**	**83 661 714**

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

BALANSRÄKNING	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 618	1 416 618
Upplåtelseavgifter		19 030 367	19 030 367
Fond för yttre underhåll		11 599 521	10 699 521
		32 046 506	31 146 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 585 749	3 704 824
Årets resultat		2 309 057	2 780 925
		7 894 806	6 485 749
Summa eget kapital		39 941 312	37 632 255
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	80 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		80 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	0	0
Leverantörsskulder		4 718 902	469 798
Övriga skulder		6 745	22 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 862 172	5 536 751
Summa kortfristiga skulder		12 587 819	6 029 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**132 529 131**	**83 661 714**

allabrf.se

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas i den period dessa avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Komponentavskrivning byggnader	
Stomme och grund	150
Fasad	55
Fönster	35
Balkonger	35
Övriga tillkommande ombyggnader eller ersättningar av utrangerade komponenter	25-90
Inventarier, verktyg och maskiner	5

allabrf.se

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	**2017/2018**	**2016/2017**
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
Årsavgifter	18 578 556	18 037 236
Hyresintäkter lokaler	267 832	282 734
Hyresintäkter bostäder	64 725	67 980
Hyresintäkter bilplatser	710 000	706 709
Överlåtelseavgifter	41 602	45 512
Pantsättningsavgifter	27 839	27 964
Hyra lokal	29 560	35 361
Intäkt parkeringsavgifter	325 369	318 141
Avgift bredband	324 435	102 600
Övriga intäkter	55 161	70 319
	20 425 079	19 694 556

Not 3 Övriga rörelseintäkter	**2017/2018**	**2016/2017**
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
Avyttring traktor	168 000	0
Försäkringsersättningar	46 552	69 602
	214 552	69 602

allabrf.se

NOTER

Not 6 Övriga externa kostnader	**2017/2018**	**2016/2017**
Konsultkostnader	30 670	11 875
Advokatkostnader	45 000	44 212
Förvaltningskostnader	944 339	1 062 442
Revisionskostnader	28 875	54 813
Överlåtelsebesiktningar	62 034	55 656
Övriga kostnader	124 835	256 868
	1 235 753	1 485 866

Not 7 Personalkostnader	**2017/2018**	**2016/2017**
Styrelsen:		
Fasta arvoden & styrelsearvoden	176 750	146 965
Valberedningen	12 800	11 400
Föreningsrevisor	7 100	7 400
Ers. för särskilda uppdrag, styrelse mfl	119 911	115 589
FORA	0	-3 047
Sociala kostnader	87 705	69 789
Summa styrelse och övriga	404 266	348 096

allabrf.se

NOTER

Not 4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
El	534 599	417 755
Fjärrvärme	3 378 718	3 328 424
VA	666 128	647 462
Sophämtning	544 020	499 365
Bredband, TV, telefoni	658 676	346 322
Fastighetsskatt/avgift	548 391	526 467
Bevakning och jourkostnader	85 837	173 744
Fastighetsskötsel	766 110	754 758
Städning	556 925	637 423
Trädgårdsskötsel	420 685	427 666
Snöröjning och sandning	170 429	172 818
Fastighetsförsäkring	194 809	188 927
Tomträttsavgäld	852 500	852 500
OVK besiktning	0	42 993
Brandskydd/Besiktningar	45 644	24 247
Hissar serviceavtal	174 542	170 491
Självrisk / försäkringsskador	64 455	104 079
Övriga driftskostnader	280 799	173 645
	9 943 267	9 489 086

Not 5 Underhållskostnader	2017/2018	2016/2017
Reparation fasader och balkonger	2 873 000	1 100 000
Låsbyte	26 187	1 380 478
Rengöring, injustering och OVK-besiktning av ventilation	592 173	0
Övrigt underhåll	604 244	472 396
	4 095 604	2 952 874

allabrf.se

NOTER

Not 8 Byggnader	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Ingående anskaffningsvärde	83 421 244	83 421 244
Utrangeringar	-1 662 061	0
Omklassificeringar	56 738 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 497 183	83 421 244
Ingående avskrivningar	-44 997 390	-42 699 294
Utrangeringar	1 662 061	0
Årets avskrivningar	-1 964 483	-2 298 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 299 812	-44 997 390
Utgående redovisat värde	93 197 371	38 423 854
Redovisat värde byggnader	93 197 371	38 423 854
	93 197 371	38 423 854

Föreningen innehar mark genom ett arrende av Göteborgs kommun. Tomträttsavgälden ska justeras i november 2018.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	511 828 000	511 828 000
varav byggnader:	271 066 000	271 066 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Ingående anskaffningsvärde	2 192 122	2 618 894
Försäljningar/utrangeringar	-422 190	-426 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 769 932	2 192 122
Ingående avskrivningar	-2 144 512	-2 476 427
Försäljningar/utrangeringar	422 190	426 772
Årets avskrivningar	-18 090	-94 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 740 403	-2 144 512
Utgående redovisat värde	29 529	47 610

allabrf.se

NOTER

Not 10 Pågående ombyggnad	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Ingående anskaffningsvärde	38 102 267	0
Inköp	49 629 731	38 102 267
Omklassificeringar	-56 738 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 993 988	38 102 267
Utgående redovisat värde	30 993 988	38 102 267

Not 11 Ägarintressen i övriga företag	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Företag	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Andelar i Riksbyggen	7 500	7 500
	7 500	7 500

Not 12 Övriga fordringar	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Skattekonto	7 110	7 110
Skattefordran	78 758	91 799
Klientmedelskonto	5 088 850	1 709 322
	5 174 718	1 808 231

Not 13 Kassa och bank	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Kassa	10 955	1 089
SEB Företagskonto	2 225 308	4 548 254
	2 236 263	4 549 343

Härtill kommer saldo på klientmedelskonto hos Fastighetspartner, se not 12.
Föreningen har en checkkredit om 18 mkr i SEB som är outnyttjad på balansdagen.

allabrf.se

NOTER

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
SEB	1,07	2021-09-28	20 000 000	0
SEB	1,28	2023-06-28	20 000 000	0
SHB Stadshypotek	1,39	2022-03-24	20 000 000	0
SHB Stadshypotek	1,57	2023-01-30	20 000 000	0
			80 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	80 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	80 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntor	57 368	50 528
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 748 387	1 688 786
Upplupen el och fjärrvärme	116 047	107 554
Renovering fasader, balkonger och fönster	5 138 462	3 250 243
Övriga upplupna kostnader	801 908	439 640
	7 862 172	5 536 751

allabrf.se

NOTER

Not 16 Kassaflödesanalys	**2017/2018**	**2016/2017**
Rörelseresultat	2 978 178	3 095 282
Just för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	1 982 563	2 392 954
Erhållen ränta m.m.	4 470	3 819
Erlagd ränta	-673 591	-318 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 291 620	5 173 879
Minskning(+) Ökning(-) av kundfordringar	12 129	87 717
Minskning(+) Ökning(-) av fordringar	-165 940	77 435
Minskning(+) Ökning(-) av leverantörsskulder	4 249 104	51 837
Minskning(+) Ökning(-) av kortfristiga skulder	2 309 256	2 785 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 696 169	8 176 192
Förvärv av pågående ombyggnad av fastigheter	-49 629 721	-38 102 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 629 721	-38 102 268
Upptagna långfristiga lån	40 000 000	40 000 000
Amortering långfristiga lån	0	-11 413 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 000 000	28 586 478
Förändring av likvida medel	1 066 448	-1 339 599
Likvida medel vid årets början	6 258 664	7 598 263
Likvida medel vid årets slut	7 325 112	6 258 664

*) Likvida medel består av handkassa, bankmedel, placeringar och klientmedel hos Fastighetspartner.

Not 17 Ställda säkerheter	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Fastighetsinteckningar	98 000 100	48 000 100

allabrf.se

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Nyckeltal
Nyckeltalen är beräknade på bostadsrättsyta 29 795 kvm.

Göteborg 2018-10-15

Johan Rosén

Tom Kronlöf

Ingrid Bäck

Eva Djurberg

Anders Henoch

Johan Richardsson

Bo Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-11-09

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Per Wemminger
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23
Org.nr 757201-7353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23 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 2018-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar.* Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23 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 2018-11-09

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Per Wemminger
Internrevisor