

ÅRSREDOVISNING

för

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

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

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 2018-07-01 till 2019-06-30.

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) och är därmed inte skattepliktig för inkomst.

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 beräkningar, samt anpassar överföring till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

STYRELSE OCH REVISORER

Föreningen höll årsstämma den 3 december 2018.

Förutom tidigare valda styrelseledamöter och suppleanter, valdes följande till ordinarie styrelseledamöter, Eva Djurberg och Tom Kronlöf för två år (omval) och Bo Högberg för två år (nyval). Till styrelsesuppleanter för två år valdes Ken Olsson (nyval). Riksbyggen har valt att avstå från att utse styrelseledamot och suppleant.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Styrelseledamöter

Johan Rosén	styrelseledamot, ordförande
Anders Hnoch	styrelseledamot, vice ordförande
Tom Kronlöf	styrelseledamot
Ingrid Bäck	styrelseledamot, sekreterare
Bo Högberg	styrelseledamot
Eva Djurberg	styrelseledamot

Styrelsesuppleanter

Ken Olsson	styrelsesuppleant
Johan Richardsson	styrelsesuppleant

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Revisorer

Hans Jonasson Frejs Revisorer AB, auktoriserad revisor

Per Wemminger Internrevisor

Revisorssuppleant

Peter Wessman 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.

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 377 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 29 795 kvm.

Föreningens avtal om hyra av marken (tomträttsavgäld) har förnyats med start i november 2018. De nya avtalen innebär en höjning av tomträttsavgälden med ca 3,2 mkr jämfört med de gamla avtalen.

Under våren 2019 har kommunen aviserat en väsentlig höjning, från ca 100 tkr till ca 460 tkr av avgiften avseende parkerings- och garageområdet. Föreningen bestrider höjningen och har inlett en process för att få en reducering av den föreslagna avgiften.

I fastigheterna finns en samlingssal tillhörande Kristensamfundet på 107 kvm och en förskola på 216 kvm. Till medlemmarnas disposition finns en gästlägenhet, 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	-	39	7	53
Hus D	7	1	43	6	57
Hus E	7	1	55	6	69
Hus F	-	1	60	6	67
	49	7	284	37	377

Taxeringsvärde

Värdeår för fastigheterna utgör 1960. Som jämförelse anges även taxeringsvärden för tidigare år.

	Totalt taxeringsvärde	varav markvärde	byggnadsvärde
2019-2021	722 578 000	401 854 000	320 724 000
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 löpande avtal

Bohus Ståd AB	städning av allmänna utrymmen
ComHem AB	kabel-TV
Fastighetspartner i Göteborg AB	ekonomisk och teknisk förvaltning
Göteborg Energi AB	fjärrvärme och el
Göteborgs Stad Kretsloppskontoret	avfallshantering
Göteborg Stad, park och natur	snöröjning och halkbekämpning
LP Entreprenad	snöröjning och halkbekämpning
Renova AB	avfallshantering
Riksbyggen	övervakning fläktsystem m.m.
Telenor	fibernet och bredband
Termog garage nr 23 ek för	uthyrning mark för garage
Tord Alexandersson Park &	
Trädgårdsteknik AB	skötsel av mark och grönytor
TS Fastighetsservice AB	fastighetsservice
Vinga Hiss	service hissar

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 11 ordinarie styrelsemöten och 1 extra styrelsemöte samt ett flertal arbetsmöten.

Utbetalda löner och ersättningar framgår av Not 7 i tilläggsupplysningarna.

Föreningens säte är Göteborg Stad.

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning, tkr	22 356	20 425	19 695	18 790	18 914
Res. efter finansiella poster, tkr	-981	2 309	2 781	2 402	2 962
Soliditet (%)	20	30	45	70	69
Kassalikviditet (%)	75	66	117	247	127
Årsavgift bostadsrättsyta, kr/kvm	685	623	605	584	584
VA bostadsrättsyta, kr/kvm	28	22	22	22	21
El bostadsrättsyta, kr/kvm	20	18	14	13	15
Fjärrvärme bostadsrättsyta, kr/kvm	101	113	112	114	112
Lån bostadsyta, kr/kvm	4 862	2 685	1 342	383	392

*Definitioner av nyckeltal, se not 20.

Nyckeltalen är beräknade på den sammanlagda bostadsrättsytan 29 795 kvm.

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". Styrelsen tog under året beslut om att uppdatera underhållsplanen. Uppdraget kommer att utföras under hösten 2019.

I planerade åtgärder nedan ingår åtgärder enligt underhållsplanen.

Utförda åtgärder - under verksamhetsåret 2018/2019

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 räkenskapsåret har hus C och D färdigställts och slutbesiktigats. Hus E har i princip avslutats och hus F blir klart under hösten 2019. Totala utgifter för projektet är beräknade till ca 175 mkr. Under året har projektet medfört utgifter på 68 670 tkr. Av beloppet har 3 065 tkr kostnadsförts som löpande underhåll och 65 605 tkr aktiverats som pågående ombyggnad.

I samband med slutbesiktning har aktiverade utgifter för C- och D-husen, totalt 50 347 tkr, omklassificerats till byggnader.

Mf

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Underhållet i övrigt som utförts under året har varit:

- Rengöring, injustering och OVK-(obligatorisk ventilationskontroll) besiktning har utförts i D-E husen
- Byte av ventilationsdon i lägenheter och allmänna utrymmen i D- och E-husen
- Löpande underhåll och reparationer av byggnader och markområden
- Brandskyddskontroller av våra fastigheter och lokaler
- Vårstädning med hjälp av ett 40 tal medlemmar
- Gångvägen från A- och B-husen ner till Mossen har försetts med räcke
- En enrumslägenhet i hus C har renoverats för att användas som gästlägenhet
- Odlingsklubben har inlett sin verksamhet med ett antal odlingsparceller placerade på gräsmattan mellan A- och B-husen
- Under våren drabbades föreningen av en vattenläcka på inkommande dricksvatten vid hus D. Läckan är reparerad
- Spolning och filmning av dagvattenledningar har utförts

Planerade åtgärder - under verksamhetsåren 2019/2020 och framåt

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 hösten 2019. Återstående utgifter beräknas uppgå till ca 15 mkr.

Injustering av ventilationssystemet och OVK-besiktning utförs vartefter husen blir färdigrenoverade.

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 tidigare varit skuldfri. Beräknade räntor och amorteringar på lånen kommer att betalas med de kassaflöden föreningen genererar. Föreningens kassaflöde är i gott skick.

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. Vidare kommer styrelsen att utreda behovet av renovering alternativt nyanskaffning av hissar.

Ny belysning kommer att installeras vid parkeringsplatserna under hösten 2019.

Sex av föreningens skyddsrum har besiktigats. Noterade brister åtgärdas under innevarande år.

Den underhållsplan som upprättas under hösten 2019 kommer att påverka de åtgärder och de prioriteringar som görs. Underhållsplanen ligger även till grund för avsättningar i bokslutet.

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Medlemsinformation

En extra föreningsstämma hölls den 4 maj 2019. Då togs det första beslutet att lämna medlemskapet i Riksbyggen och anta nya stadgar.

Samtliga 375 bostadsrätter plus 1 lokal med bostadsrätt var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 597 medlemmar.

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

Ingående antal medlemmar per 2018-07-01	590
Antal avgående medlemmar under året	66
Antal tillkommande medlemmar under året	73
Utgående antal medlemmar per 2019-06-30	597

Under året har 40 st lägenheter överlåtits (29 överlåtelser föregående år), vilket motsvarar 11 % (8 % föregående år) av lägenhetsbeståndet.

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

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

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning utgår enligt stadgar.

Föreningens lån per den 30 juni 2019

Föreningens lån uppgår till 140 mkr vid verksamhetsårets utgång. Härtill har föreningen tecknat en kontokredit på 23 mkr. Se not 14 i tilläggsupplysningarna.

Genomsnittliga utgående medlemsavgifter

Genomsnittlig utgående avgift utgjorde vid verksamhetsårets utgång den 30 juni 2019, 685 kr per kvm och år.

I avgiften ingår värme, kabel-TV och bredband.

Styrelsen har höjt avgiften med 9,8% fr.o.m 2018-07-01 och med 9,8 % fr.o.m 2019-07-01. Med dessa höjningar har föreningen fått full kompensation för renoveringsprojektet och den ökade tomträttsavgälden.

Fastighetsskatt/-avgift

Under 2019 utgår en fastighetsavgift med 1 377 kr (1 337 kr) per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För lokalerna utgår statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet.

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 416 618	19 030 367	11 599 521	7 894 807
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 873 000	2 873 000
Årets förlust				-981 275
Belopp vid årets utgång	1 416 618	19 030 367	10 726 521	7 786 532

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	8 767 807
årets resultat	-981 275
	<u>7 786 532</u>

Styrelsen föreslår att

Avsättning till underhållsfond	2 000 000
Ur underhållsfonden tas i anspråk	-3 064 500
i ny räkning överföres	<u>8 851 032</u>
	7 786 532

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplan.

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

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	22 356 448	20 425 079
Övriga rörelseintäkter	3	0	214 552
		<u>22 356 448</u>	<u>20 639 631</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-12 035 772	-9 943 267
Underhållskostnader	5	-5 005 809	-4 095 604
Övriga externa kostnader	6	-1 389 295	-1 235 753
Personalkostnader	7	-420 767	-404 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-3 080 567	-1 982 563
		<u>-21 932 210</u>	<u>-17 661 453</u>
Rörelseresultat		424 238	2 978 178
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 820	4 470
Räntekostnader		-1 413 332	-673 591
		<u>-1 405 512</u>	<u>-669 121</u>
Resultat efter finansiella poster		-981 275	2 309 057
Årets resultat		<u>-981 275</u>	<u>2 309 057</u>

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

BALANSRÄKNING		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	140 515 396	93 197 371
Inventarier, verktyg och installationer	9	198 563	29 529
Pågående ombyggnad	10	46 252 115	30 993 988
		<u>186 966 074</u>	<u>124 220 888</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	11	7 500	7 500
		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
Summa anläggningstillgångar		186 973 574	124 228 388
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 161	5 835
Övriga fordringar	12	7 392 521	5 174 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 776 770	883 927
		<u>9 187 452</u>	<u>6 064 480</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	188 500	2 236 263
Summa kassa och bank		<u>188 500</u>	<u>2 236 263</u>
Summa omsättningstillgångar		9 375 952	8 300 743
SUMMA TILLGÅNGAR		196 349 526	132 529 131 <i>3r</i>

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

BALANSRÄKNING		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 618	1 416 618
Upplåtelseavgifter		19 030 367	19 030 367
Fond för yttre underhåll		10 726 521	11 599 521
		<u>31 173 506</u>	<u>32 046 506</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 767 807	5 585 749
Årets resultat		-981 275	2 309 057
		<u>7 786 532</u>	<u>7 894 806</u>
Summa eget kapital		<u>38 960 038</u>	<u>39 941 312</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	4 882 233	0
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>140 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>144 882 233</u>	<u>80 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	0
Leverantörsskulder		6 697 791	4 718 902
Övriga skulder		9 573	6 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>5 799 891</u>	<u>7 862 172</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>12 507 255</u>	<u>12 587 819</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 349 526	132 529 131

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

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

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter	20 399 460	18 578 556
Hysesintäkter lokaler	277 834	267 832
Hysesintäkter bostäder	67 980	64 725
Hysesintäkter bilplatser	989 350	710 000
Överlåtelseavgifter	52 498	41 602
Pantsättningsavgifter	30 140	27 839
Hyra lokal	21 612	29 560
Intäkt parkeringsavgifter	398 745	325 369
Avgift bredband	0	324 435
Avgift andrahandsuthyrning	37 558	23 675
Övriga intäkter	81 271	31 486
	<hr/> 22 356 448	<hr/> 20 425 079

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
Avyttring traktor	0	168 000
Försäkringsersättningar	0	46 552
	<hr/> 0	<hr/> 214 552

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
El	596 748	534 599
Fjärrvärme	3 010 023	3 378 718
VA	837 170	666 128
Sophämtning	549 400	544 020
Bredband, TV, telefoni	653 693	658 676
Fastighetsskatt/avgift	564 134	548 391
Bevakning och jourkostnader	75 613	85 837
Fastighetsskötsel	766 110	766 110
Städning	618 704	556 925
Trädgårdsskötsel	506 967	420 685
Snöröjning och sandning	263 806	170 429
Fastighetsförsäkring	211 736	194 809
Tomträttsavgäld	2 824 954	852 500
Brandskydd/Besiktningar	17 249	45 644
Hissar serviceavtal	181 254	174 542
Självrisk / försäkringsskador	52 774	64 455
Övriga driftskostnader	305 437	280 799
	<u>12 035 772</u>	<u>9 943 267</u>

Not 5 Underhållskostnader	2018/2019	2017/2018
Reparation fasader och balkonger	3 064 500	2 873 000
Låsbyte	0	26 187
Renovering gästlägenhet	234 576	0
Räcke mellan A- och B-husen till Mossen	195 938	0
Underhåll hissar utöver serviceavtal	192 511	28 170
Underhåll tvättstugor (maskiner)	138 182	183 444
Reparation vattenläcka D-huset	264 686	0
Övrigt underhåll	915 416	984 803
	<u>5 005 809</u>	<u>4 095 604</u>

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 6 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Konsultkostnader	23 625	30 670
Advokatkostnader	61 000	45 000
Förvaltningskostnader	1 033 962	944 339
Revisionskostnader	36 500	28 875
Överlåtelsebesiktningar	76 084	62 034
Övriga kostnader	158 124	124 835
	<u>1 389 295</u>	<u>1 235 753</u>

Not 7 Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Styrelsen:		
Fasta arvoden & styrelsearvoden	163 110	176 750
Valberedningen	16 310	12 800
Föreningsrevisor	7 100	7 100
Ers. för särskilda uppdrag, styrelse mfl	136 927	119 911
Sociala kostnader	97 320	87 705
Summa styrelse och övriga	<u>420 767</u>	<u>404 266</u>

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda.

Not 8 Byggnader	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	138 497 183	83 421 244
Utrangeringar	-1 474 522	-1 662 061
Omklassificeringar	50 347 000	56 738 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>187 369 661</u>	<u>138 497 183</u>
Ingående avskrivningar	-45 299 812	-44 997 390
Utrangeringar	1 474 522	1 662 061
Årets avskrivningar	-3 028 975	-1 964 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-46 854 265</u>	<u>-45 299 812</u>
Utgående redovisat värde	140 515 396	93 197 371
Redovisat värde byggnader	<u>140 515 396</u>	<u>93 197 371</u>
	140 515 396	93 197 371

Föreningen innehar mark genom ett arrende av Göteborgs kommun. *h*

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	1 769 933	2 192 122
Inköp	220 625	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-422 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 990 558	1 769 932
Ingående avskrivningar	-1 740 403	-2 144 512
Försäljningar/utrangeringar	0	422 190
Årets avskrivningar	-51 592	-18 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 791 995	-1 740 403
Utgående redovisat värde	198 563	29 529

Not 10 Pågående ombyggnad	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	30 993 988	38 102 267
Inköp	65 605 127	49 629 731
Omklassificeringar	-50 347 000	-56 738 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 252 115	30 993 988
Utgående redovisat värde	46 252 115	30 993 988

Not 11 Ägarintressen i övriga företag	2019-06-30	2018-06-30
Företag	Redovisat värde	Redovisat värde
Andelar i Riksbyggen	7 500	7 500
	7 500	7 500

Not 12 Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	6 485	7 110
Skattefordran	58 290	78 758
Klientmedelskonto	7 327 121	5 088 850
Övriga fordringar	625	0
	7 392 521	5 174 718 ^{m/}

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 13 Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Kassa	8 705	10 955
SEB Företagskonto	26 922	2 225 308
SHB Transaktionskonto	152 873	0
	<u>188 500</u>	<u>2 236 263</u>

Härtill kommer saldo på klientmedelskonto hos Fastighetspartner, se not 12.
Föreningen har en checkkredit om 23 mkr i SEB varav 4,9 mkr är utnyttjade på balansdagen.

Not 14 Checkräkningskredit	2019-06-30	2018-06-30
Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till:	4 882 233	0
Limit 23 MSEK (18 MSEK)		

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	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
SEB	0,81	2024-06-28	20 000 000	0
SEB	1,17	2024-02-28	20 000 000	0
SHB Stadshypotek	1,34	2023-10-30	10 000 000	0
SHB Stadshypotek	1,57	2023-01-30	20 000 000	0
SHB Stadshypotek	1,34	2023-10-30	10 000 000	0
SHB Stadshypotek	1,39	2022-03-24	20 000 000	0
			<u>140 000 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 140 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 140 000 000

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntor	76 254	57 368
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 840 855	1 748 387
Upplupen el och fjärrvärme	102 832	116 047
Renovering fasader, balkonger och fönster	3 343 623	5 138 462
Övriga upplupna kostnader	436 327	801 908
	<u>5 799 891</u>	<u>7 862 172</u>

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 17 Kassaflödesanalys	2018/2019	2017/2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	424 237	2 978 178
Just för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	3 080 567	1 982 563
Erhållen ränta m.m.	7 820	4 470
Erlagd ränta	-1 413 332	-673 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 099 292	4 291 620
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) Ökning(-) av kundfordringar	-12 326	12 129
Minskning(+) Ökning(-) av fordringar	-872 374	-165 940
Minskning(-) Ökning(+) av leverantörsskulder	1 978 889	4 249 104
Minskning(-) Ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 059 453	2 309 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 134 028	10 696 169
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-220 625	0
Förvärv av pågående ombyggnad av fastigheter	-65 605 127	-49 629 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 825 752	-49 629 721
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	64 882 233	40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64 882 233	40 000 000
Förändring av likvida medel	190 509	1 066 448
Likvida medel vid årets början	7 325 112	6 258 664
Likvida medel vid årets slut	7 515 621	7 325 112

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

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23

Org.nr. 757201-7353

NOTER

Not 18 Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	163 001 700	98 000 100
Summa ställda säkerheter	<u>163 001 700</u>	<u>98 000 100</u>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 20 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 2019-10-14



Johan Rosén

Ingrid Bäck



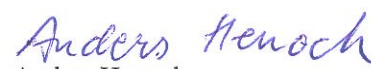
Tom Kronlöf



Eva Djurberg



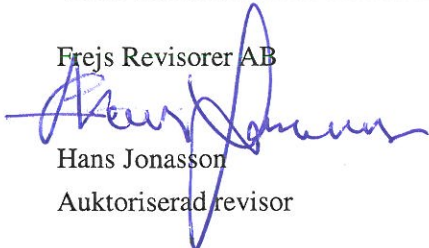
Bo Högberg



Anders Henoch

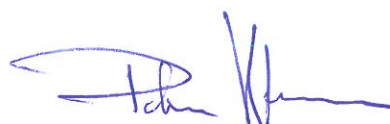
Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/10-2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson

Auktoriserad revisor



Peter Wessman

Intern revisor

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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 utfört 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 revisionsred 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.

Internrevisorers ansvar

Jag har utfört 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 2018-07-01 - 2019-06-30 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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.

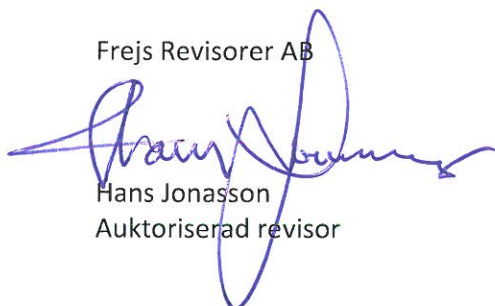
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

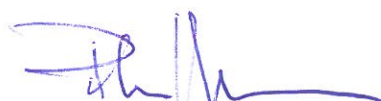
Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden 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 2019-10-30

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Peter Wessman
Internrevisor