

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus 14  
Org nr: 757201-7254



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 styrelseledamöterna
- 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a cursive name.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 14  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga. Dessa är omförhandlade under 2011 på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020. Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	39
2 r o k	145
3 r o k	73
4 r o k	24
	281 Totalt

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	16
Garage	14
P-platser	108

Total bostadsarea 15 558 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 2 167 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 380 200 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 267 683 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,45 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 385 tkr och planerat underhåll för 2 927 tkr

#### Planerat underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	135
Gemensamma utrymmen	89
Nytt nyckelsystem, kameraövervakning	1 972
Huskropp utvändigt	446
Ventilation	285

#### 2019 – 2020

Uppsättning av laddstolpar  
Renovering av socklar, trapphus samt entrétak på Hjort 1  
Renovering av lokaler  
Översyn av tegelfasad samt mjukfogar

2 500 000 sek

#### 2020 - 2021

Renovering av socklar, trapphus  
Översyn av tegelfasad samt mjukfogar  
Relining horisontella stammar

6 000 000 sek

#### 2021 – 2022

OVK – Affärshuset  
Relining  
Renovering av lokaler  
Byte av fläktar samt cirkulationspump

6 000 000 kr

## Händelser under verksamhetsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Renoveringen av affärshuset och garagelängan färdigställdes under verksamhetsåret efter att vissa delar av fasadrenoveringen fick göras om.

Ventilationssystemen i affärshuset hos COOP, Djurens Vänner respektive Thai Mook har bytts ut och förbättrats. Affärshuset har fått ny fasadbelysning och delar av elsystemet har bytts ut som nu regleras via tidur.

Markisställningarna har renoverats och fått ny duk och framstycke.

Låsprojektet inklusive installation av säkerhetskameror sjuöpsattes i slutet av verksamhetsåret, viss funktionalitet återstod och kommer att åtgärdas i början på kommande verksamhetsår. Total investeringskostnad ca 1,9 msek.

Vi fick ett större läckage i värmesystemet som efter en relativt omfattande sökprocess kunde åtgärdas. Under kommande år skall vi gå över systemet och byta rostiga och småläckande ventiler.

Styrelsen har tagit in tre offerter för genomförande av relining projektet. Av dessa är två intressanta att gå vidare med, men på grund av att vi kommit fram till att stammarna är i något bättre skick än som tidigare bedömdes så är projektet lagt i vänteläge under några år. Alla väsentliga underlag finns framtagna.

I slutet av året fick föreningen information om att kommunen ämnar höja tomträttavgiften från 865 ksek/ år till 2900 ksek/ år, styrelsen har ej skrivit på avtalet. Det nya avtalet skall gälla fr o m hösten 2020. Vi utvärderar vilka möjliga vägar som finns, bl.a skall vi diskutera med jurister som driver frågan för andra BRF.

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Henrik Rydbeck	Ordförande	2020
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	2019
Joakim Florin	Vice ordförande	2020
Mårten Koshko	Ledamot	2019
Klas Wigert	Ledamot	2019
Anton Karlsson	Ledamot	2020
Susanne Versén	Ledamot Riksbyggen	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tove Arnsvik	Suppleant	2019
Mafalda Gamboa	Suppleant	2020
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Magnusson	Förtroendevald revisor 2019
Magnus Emilsson, Borevison	Extern revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Bengtsson, sammankallande	2019
Liza Eriksson	2019
Peter Björklund	2019

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 442 personer (f g år 442). Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-07-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 795	11 830	11 755	11 772	11 636
Resultat efter finansiella poster	220	1 877	2 909	-1 144	2 093
Årets resultat	220	1 877	2 909	-1 144	2 093
Resultat exklusive avskrivningar	2 019	3 676	4 708	655	3 903
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-132	2 048	3 080	-922	2 540
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	123	92	96	93	80
Balansomslutning	67 455	71 972	71 092	73 248	71 378
Soliditet %	36	33	31	26	28
Likviditet %	289	542	348	354	295
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	514	514	514	514	514
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	536	460	404	415	333
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	17	15	6	212	88
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	526	585	577	528	535
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 313	2 606	2 666	2 907	2 908

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	479 767	1 943 648	9 914 654	9 640 077	1 877 387
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 877 387	-1 877 387
Reservering underhållsfond			2 151 000	-2 151 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 927 285	2 927 285	
Årets resultat					220 140
<b>Vid årets slut</b>	<b>479 767</b>	<b>1 943 648</b>	<b>9 138 369</b>	<b>12 293 749</b>	<b>220 140</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	11 517 464
Årets resultat	220 140
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 151 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 927 285
<b>Summa</b>	<b>12 513 889</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **12 513 889**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 795 069	11 830 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	514 998	368 817
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 310 067</b>	<b>12 199 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-9 309 252	-7 797 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 039 643	-983 642
Personalkostnader	Not 6	-456 631	-287 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 798 587	-1 798 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 604 114</b>	<b>-10 867 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-294 047</b>	<b>1 331 954</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	795 312	795 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 657	13 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-293 783	-263 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>514 187</b>	<b>545 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220 140</b>	<b>1 877 387</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>220 140</b>	<b>1 877 387</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	50 626 028	52 409 888
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	44 198	58 925
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 670 226</b>	<b>52 468 813</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	8 284 500	8 284 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 284 500</b>	<b>8 284 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 954 726</b>	<b>60 753 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 163	3 291
Övriga fordringar	Not 15	653 764	348 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	540 986	1 135 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 195 913</b>	<b>1 487 440</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 304 068	9 731 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 304 068</b>	<b>9 731 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 499 982</b>	<b>11 218 487</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>67 454 707</b>	<b>71 971 800</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 423 415	2 423 415	
Fond för yttre underhåll	9 138 369	9 914 654	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 561 784</b>	<b>12 338 069</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	12 293 748	9 640 077	
Årets resultat	220 140	1 877 387	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>12 513 888</b>	<b>11 517 464</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 075 672</b>	<b>23 855 532</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18/19	40 163 500	45 013 500
Övriga långfristiga skulder	Not 18/19	270 497	901 611
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 433 997</b>	<b>45 915 111</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	92 000
Leverantörsskulder	Not 20	1 224 681	132 359
Övriga skulder	Not 21	154 069	127 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 566 288	1 849 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 945 038</b>	<b>2 201 157</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>67 454 707</b>	<b>71 971 800</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. Ränta 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
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	10-70
Markanläggningar	Linjär	10-70
Inventarier	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 064 420	8 064 420
Hyror, lokaler	1 171 655	1 220 171
Hyror, garage	121 440	120 140
Hyror, p-platser	298 463	296 960
Bränsleavgifter, bostäder	2 112 283	2 114 711
Elavgifter	13 680	13 980
Debiterad fastighetsskatt	13 128	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 795 069</b>	<b>11 830 382</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	265 392	265 392
Övriga lokalintäkter	10 500	0
Övriga ersättningar	153 920	92 431
Fakturerade kostnader	20 278	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26	77
Övriga rörelseintäkter	64 882	9 477
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>514 998</b>	<b>368 817</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 927 286	-1 490 001
Reparationer	-384 868	-437 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-498 937	-472 527
Tomträttsavgäld	-865 992	-865 992
Arrendeavgifter	-108 996	-106 876
Försäkringspremier	-122 795	-109 611
Kabel- och digital-TV	-129 163	-127 280
Återbäring från Riksbyggen	7 600	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 094	0
Sotning	-3 934	-3 184
Obligatoriska besiktningar	-6 688	-66 580
Övriga utgifter, köpta tjänster	-61 100	-60 339
Snö- och halkbekämpning	-141 351	-123 831
Förbrukningsinventarier	-10 547	-21 251
Fordons- och maskinkostnader	-905	0
Vatten	-440 762	-389 665
Fastighetsel	-288 708	-296 710
Uppvärmning	-1 823 714	-1 928 977
Sophantering och återvinning	-316 250	-272 719
Förvaltningsarvode drift	-1 159 761	-1 032 659
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-9 309 252</b>	<b>-7 797 456</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-17 128	-16 975
Förvaltningsarvode administration	-680 967	-674 802
Lokalkostnader	-5 824	-6 336
IT-kostnader	-129 372	-129 646
Styrelsearvode	12 600	-4 158
Arvode, yrkesrevisorer	-26 625	-25 883
Övriga förvaltningskostnader	-20 537	-9 835
Kreditupplysningar	-4 807	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 409	-66 681
Representation	0	-203
Kontorsmateriel	-11 723	-22 577
Telefon och porto	-270	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 015	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 680	-16 680
Konsultarvoden	-75 596	-5 250
Bankkostnader	-3 690	-2 816
Övriga externa kostnader	-600	-1 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 039 643</b>	<b>-983 642</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-6 620
Styrelsearvoden	-148 460	-124 353
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-212 363	-97 385
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 791
Övriga personalkostnader	-1 594	0
Sociala kostnader	-94 214	-55 411
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-456 631</b>	<b>-287 560</b>

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-53 913	-53 913
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 729 947	-1 729 947
Avskrivning Installationer	-14 728	-14 728
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 798 587</b>	<b>-1 798 587</b>



<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	795 312	795 312
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>795 312</b>	<b>795 312</b>

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 424	13 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	233	92
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 657</b>	<b>13 896</b>

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-923 836	-919 219
Övriga finansiella kostnader (negativt marknadsvärde ränteswap)*	630 053	655 443
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-293 783</b>	<b>-263 776</b>

\* Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkats positivt då det negativa marknadsvärdet under det gångna året har sjunkit. Ränteswapen har ett negativt marknadsvärde om 270 tkr per 2019-06-30 (fg år 902 tkr). Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock under 2016 kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle.

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
	<b>97 408 881</b>	<b>97 408 881</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 408 881</b>	<b>97 408 881</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 300 828	-8 246 915
Standardförbättringar	-36 698 166	-34 968 219
	<b>- 44 998 994</b>	<b>- 43 215 134</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-53 913	-53 913
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 729 947	-1 729 947
	<b>- 1 783 860</b>	<b>- 1 783 860</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 46 782 854</b>	<b>- 44 998 994</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>50 626 027</b>	<b>52 409 887</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 360 417	2 414 330
Standardförbättringar	48 265 610	49 995 557
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	369 000 000	258 000 000
Lokaler	11 200 000	9 683 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>380 200 000</b>	<b>267 683 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>162 000 000</i>	<i>140 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>218 200 000</i>	<i>127 083 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 303 355	1 303 355
Installationer	220 914	220 914
	<b>1 524 269</b>	<b>1 524 269</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 524 269</b>	<b>1 524 269</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 303 355	-1 303 355
Installationer	-161 989	-147 261
	<b>- 1 465 344</b>	<b>- 1 450 616</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-14 728	-14 728
	<b>- 14 728</b>	<b>- 14 728</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 480 072</b>	<b>- 1 465 344</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 197</b>	<b>58 925</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	44 197	58 925

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-06-30	2018-06-30
16 569 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 284 500	8 284 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>8 284 500</b>	<b>8 284 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 163	3 336
Kundfordringar	0	-45
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 163</b>	<b>3 291</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	35 311	61 721
Skattekonto	618 453	287 255
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>653 764</b>	<b>348 976</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 172	6 698
Förutbetalda försäkringspremier	73 278	70 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 038	814 581
Förutbetald tomträttsavgäld	216 498	243 441
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>540 986</b>	<b>1 135 173</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	3 644 733	3 640 091
Transaktionskonto	3 649 335	6 080 955
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 304 068</b>	<b>9 731 047</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	40 163 500	45 105 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-92 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 163 500</b>	<b>45 013 500</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-05-06	36 100 000,00	-36 100 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2019-05-24	4 105 500,00	-4 063 500,00	42 000,00	0,00
NORDEA		2019-05-31	4 900 000,00	0,00	4 900 000,00	0,00
NORDEA	0,65%	2020-05-13	0,00	36 100 000,00	0,00	36 100 000,00
NORDEA	0,68%	2020-06-15	0,00	4 063 500,00	0,00	4 063 500,00
<b>Summa</b>			<b>45 105 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 942 000,00</b>	<b>40 163 500,00</b>

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Lånet ovan på 36,1 Mkr är kopplat till 3-mån stiborränta. Föreningen har en swap:

Swap	Ränta	Marginal	Tot Ränta	Belopp
NORDEA	3,50%	0,64%	4,14%	10 000 000 2020-01-02

**Not 19 Övriga långfristiga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Negativt marknadsvärde ränteswap	270 497	901 611
	<b>270 497</b>	<b>901 611</b>

\*se not 10

**Not 20 Leverantörskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	1 224 681	132 359
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>1 224 681</b>	<b>132 359</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner	40 932	40 932
Skuld för moms	10 429	50 872
Skuld sociala avgifter och skatter	102 708	35 434
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>154 069</b>	<b>127 238</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	125 413	129 092
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	429 440
Upplupna elkostnader	20 829	17 840
Upplupna vattenavgifter	36 098	6 959
Upplupna värmekostnader	47 741	52 526
Upplupna kostnader för renhållning	60 921	56 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 101	91 684
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	165 587	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	992 598	1 065 387
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 566 288</b>	<b>1 849 559</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	56 300 000	56 300 000


**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

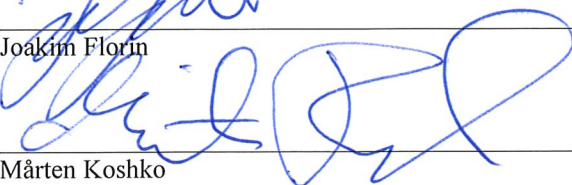
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Tomträttsavgiften föreningen betalar till Göteborgs stad kommer höjas från september 2020.

Styrelsens underskrifter

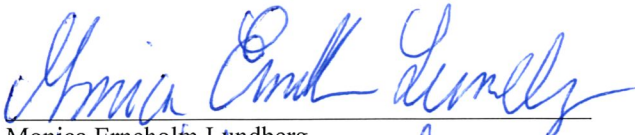
Göteborg 190922  
\_\_\_\_\_  
Ort och datum

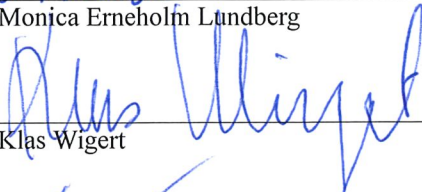
  
\_\_\_\_\_  
Henrik Rydbeck

  
\_\_\_\_\_  
Joakim Florin

  
\_\_\_\_\_  
Mårten Koshko

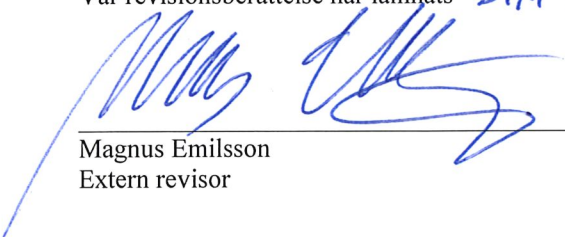
  
\_\_\_\_\_  
Susanne Versén


  
\_\_\_\_\_  
Monica Erneholt Lundberg

  
\_\_\_\_\_  
Klas Wigert

  
\_\_\_\_\_  
Anton Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/9 2019

  
\_\_\_\_\_  
Magnus Emilsson  
Extern revisor

  
\_\_\_\_\_  
Lars Magnusson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksbyggen Göteborgshus nr 14, org.nr 757201-7254

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksbyggen Göteborgshus nr 14 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 30 juni 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 våra 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riksbyggen Göteborgshus nr 14 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 förlöpande 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.

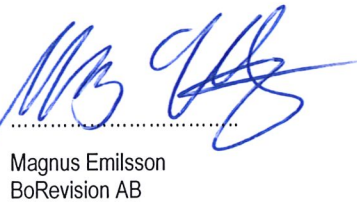
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

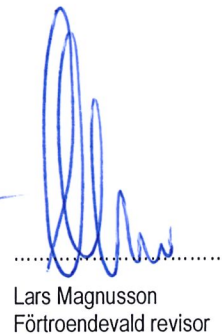
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

Göteborg den 24 / 9 2019

  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB

  
Lars Magnusson  
Förtroendevald revisor







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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