

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus 53  
Org nr: 716408-6758



---

# 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.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 53  
får 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 1 250 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 062 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 13:17 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 153 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983-1985. Under 2001-2002 kompletteras med 4 lägenheter, totalt 157 lägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 47-55 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 26       | 40       | 71       | 20       | 157   |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage |
|---------|--------|
| 12      | 70     |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 5 059 m <sup>2</sup>  |
| Total bostadsarea             | 12 056 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 1 633 m <sup>2</sup>  |
| Årets taxeringsvärde          | 439 000 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 365 499 000 kr        |

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                          | Yta m <sup>2</sup> | Löptid     |
|-------------------------------------|--------------------|------------|
| Johans Bröllop                      | 90                 | 2020-12-31 |
| Solarium                            | 84                 | 2020-01-01 |
| Hörselexperterna Göteborg AB        | 59                 | 2021-07-01 |
| Johans Skrädderi                    | 115                | 2021-01-31 |
| Glow Salong                         | 82                 | 2019-12-31 |
| Sandgren Electronics AB             | 60                 | 2020-12-31 |
| Tokyo                               | 60                 | 2021-03-31 |
| Hörlind Norrby Blomster & Design AB | 173                | 2021-05-31 |
| Kim Nails AB                        | 111                | 2020-12-31 |
| Sam Ali Pour MUF                    | 184                | 2021-12-31 |
| Wissub AB                           | 78                 | 2021-12-31 |
| Easy 4 you Göteborg AB              | 119                | 2021-12-31 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,14 % 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.

#### Föreningen har följande väsentligare avtal 30 juni 2019:

|                              |                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------|
| Göteborgs Energi             | El, elnät, fjärrvärme och klimatavtal                |
| Riksbyggen                   | Ekonomisk förvaltning                                |
| Optimal Service              | Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård |
| Com Hem                      | Kabel-TV, bredband, telefoni                         |
| Vinga Hiss                   | Serviceavtal hissar                                  |
| Anti-Klotter                 | Klotterborttagning                                   |
| Gatukontoret                 | Trottoarrenhållning                                  |
| Göteborgs Stad               | Vatten och avlopp och sophämtning                    |
| Veolia Recycling             | Återvinning                                          |
| Luwasa                       | Skötsel blommor entréer                              |
| Brf Nordenskiöldsgatan 13-15 | Samnyttjande av garageinfart                         |

## 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 647 tkr och planerat underhåll för 3 338 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens styrelse har antagit underhållsplan avseende perioden 2019-2045. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 2 895 tkr per år för de aktuella åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 895 tkr.

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

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                 | År        | Kommentar |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Takrenovering                               | 2005-2008 |           |
| Gårdsprojekt med planteringar               | 2006      |           |
| Ny ventilationsanläggning                   | 2013      |           |
| Hissar                                      | 2015-2016 |           |
| El armaturer                                | 2015-2016 |           |
| Renovering av sophus                        | 2015-2016 |           |
| Renovering av 2 st terrasser, vattenskadade | 2016-2017 |           |
| Injustering av värmesystem                  | 2016-2017 |           |
| Byte av ventilation Café 53                 | 2016-2017 |           |
| Fönsterrenovering på nr 55                  | 2017      |           |
| Målning i trapphus av dörrar, räcke, ränder | 2016-2017 |           |
| Hiss dörr                                   | 2016-2017 |           |
| Ny belysning i källare och entréer          | 2016-2017 |           |

### Årets utförda underhåll (tkr)

| Beskrivning                      |       |
|----------------------------------|-------|
| Fönsterrenovering och takmålning | 1 401 |
| Utbyte låssystem                 | 862   |
| Underhållsspolning               | 226   |
| Målning och tvätt av källare     | 140   |
| Fasadunderhåll                   | 517   |
| Byte armaturer                   | 128   |
| Byte ventilationsfilter          | 64    |



## Styrelse

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

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Imre Sütö           | Ordförande         | 2019                           |
| Birgitta Augustsson | Sekreterare        | 2020                           |
| Christoffer Lack    | Ledamot            | 2019                           |
| Anders Hemlin       | Vice Ordförande    | 2020                           |
| Hasse Ekdahl        | Ledamot            | 2019                           |
| Rikard Björner      | Ledamot Riksbyggen | 2019                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Bo Hammarin         | Suppleant            | 2019                           |
| Ann-Christin Jarl   | Suppleant            | 2019                           |
| Leif Bergström      | Suppleant            | 2019                           |
| Amila Novo          | Suppleant Riksbyggen | 2019                           |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                |
|---------------------|------------------------|
| Annika Holmkvist    | Förtroendevald revisor |
| Pwc Göteborg        | Auktoriserad revisor   |

## Revisorssuppleanter

Per-Olof Maneschiöld

| Valberedning     | Uppdrag         |
|------------------|-----------------|
| Jan Levin        | Sammanställande |
| Torbjörn Bäckman |                 |
| Marianne Bisjö   |                 |
| Pär Karlsson     |                 |

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 232 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.  
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 583 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 10 778    | 10 743    | 10 675    | 10 499    | 9 857     |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 738       | -1 232    | 1 493     | 462       | -586      |
| Årets resultat                                                                      | 738       | -1 232    | 1 493     | 462       | -586      |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 2 062     | 105       | 2 830     | 1 808     | 759       |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive avsättning till<br>underhållsfond | -834      | -2 636    | 89        | -492      | -856      |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 212       | 200       | 200       | 173       | 122       |
| Balansomslutning                                                                    | 101 305   | 100 560   | 102 316   | 102 170   | 103 429   |
| Soliditet %                                                                         | 23        | 23        | 23        | 22        | 21        |
| Likviditet %                                                                        | 164       | 154       | 179       | 123       | 102       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 583       | 583       | 583       | 572       | 572       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 62        | 62        | 63        | 54        | 54        |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 550       | 664       | 461       | 470       | 477       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 306       | 391       | 448       | 370       | 304       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 61        | 95        | 111       | 132       | 165       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 338       | 450       | 442       | 262       | 114       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 5 433     | 5 485     | 5 547     | 5 760     | 5 812     |

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 12 781 407      | 5 064 623       | 6 154 578           | -1 232 413     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                 | -1 232 413          | 1 232 413      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 2 895 972       | -2 895 972          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -3 337 833      | 3 337 833           |                |
| Årets resultat                    |                 |                 |                     | 738 356        |
| Vid årets slut                    | 12 781 407      | 4 622 762       | 5 364 026           | 738 356        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 922 165        |
| Årets resultat                          | 738 356          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -2 895 972       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 337 833        |
| <b>Summa</b>                            | <b>6 102 381</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning

**6 102 381**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 10 778 122               | 10 742 802               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 229 278                  | 95 780                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>11 007 399</b>        | <b>10 838 582</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -7 527 333               | -9 086 951               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -737 168                 | -506 300                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -184 811                 | -190 309                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 323 310               | -1 337 328               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-9 772 622</b>        | <b>-11 120 887</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 234 777</b>         | <b>-282 305</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 329 952                  | 329 952                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 9 278                    | 19 726                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -835 651                 | -1 299 786               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-496 422</b>          | <b>-950 108</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>738 356</b>           | <b>-1 232 413</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>738 356</b>           | <b>-1 232 413</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 | 90 685 217         | 92 008 526         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>90 685 217</b>  | <b>92 008 526</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 3 437 000          | 3 437 000          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 437 000</b>   | <b>3 437 000</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>94 122 217</b>  | <b>95 445 526</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 204 671            | 380 667            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 87 683             | 87 376             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 271 006            | 604 277            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>563 360</b>     | <b>1 072 320</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 6 619 228          | 4 078 090          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 619 228</b>   | <b>4 078 090</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>7 182 589</b>   | <b>5 150 410</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>101 304 806</b> | <b>100 595 936</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-06-30  | 2018-06-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 12 781 407  | 12 781 407  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 622 762   | 5 064 623   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 17 404 169  | 17 846 030  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | 5 364 026   | 6 154 578   |
| Årets resultat                               |        | 738 356     | -1 232 413  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 6 102 381   | 4 922 165   |
| Summa eget kapital                           |        | 23 506 550  | 22 768 194  |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 73 420 840  | 74 483 444  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 73 420 840  | 74 483 444  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 951 740     | 598 892     |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 395 497   | 547 980     |
| Skatteskulder                                |        | 10 553      | 22 178      |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 585 736     | 1 028 944   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 433 890   | 1 146 304   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 4 377 415   | 3 344 298   |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 101 304 806 | 100 595 936 |

# 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              | 71       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 5-30     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 7 034 220                | 7 034 220                |
| Hyror, lokaler                      | 2 493 901                | 2 462 024                |
| Hyror, garage                       | 405 600                  | 406 900                  |
| Hyror, övriga                       | 1 920                    | 1 920                    |
| Hyror, förråd                       | 1 800                    | 0                        |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | -17 750                  | -15 500                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage  | -2 900                   | -9 650                   |
| Rabatter                            | -561                     | -6 000                   |
| Bränsleavgifter, bostäder           | 742 090                  | 742 936                  |
| Sophämningsavgifter                 | 11 438                   | 17 280                   |
| Debiterad fastighetsskatt-          | 108 364                  | 108 672                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>10 778 122</b>        | <b>10 742 802</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                        | 4                        | 7 287                    |
| Inkasso                                    | 2 700                    | 5 400                    |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 37 213                   | 33 021                   |
| Övernattningslägenhet                      | 37 717                   | 50 072                   |
| Återbäring LF                              | 20 149                   | 0                        |
| Försäkringsersättningar                    | 131 495                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>229 278</b>           | <b>95 780</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 337 833               | -3 730 131               |
| Reparationer                         | -647 121                 | -1 121 857               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -416 189                 | -424 899                 |
| Försäkringspremier                   | -123 650                 | -160 332                 |
| Kabel- och digital-TV                | -224 836                 | -210 604                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 900                    | 2 750                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -14 273                  | -16 385                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -33 827                  | -43 120                  |
| Bevakningskostnader                  | -2 325                   | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -55 239                  | -14 605                  |
| Förbrukningsinventarier              | -57 237                  | -58 493                  |
| Vatten                               | -296 304                 | -408 163                 |
| Fastighetsel                         | -441 922                 | -370 992                 |
| Uppvärmning                          | -475 254                 | -719 651                 |
| Sophantering och återvinning         | -208 461                 | -223 943                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 195 762               | -1 586 528               |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-7 527 333</b>        | <b>-9 086 951</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                     | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fritidsmedel                                        | -17 070                          | -32 666                          |
| Förvaltningsarvode administration                   | -204 173                         | -204 603                         |
| Lokalkostnader                                      | -33 228                          | -25 875                          |
| Trottoarsopning                                     | -18 626                          | 0                                |
| IT-kostnader                                        | -11 548                          | -6 838                           |
| Styrelsearvode                                      | -12 530                          | -18 626                          |
| Arvode, yrkesrevisorer                              | -21 932                          | -22 226                          |
| Inkasso och KFM-avgifter                            | -12 239                          | -444                             |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter          | -37 213                          | -38 129                          |
| Kontorsmateriel                                     | -4 707                           | -7 233                           |
| Telefon och porto                                   | -10 160                          | -10 430                          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter               | -301 587                         | 0                                |
| Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen) | -9 420                           | 0                                |
| Köpta tjänster                                      | -1 787                           | -491                             |
| Konsultarvoden                                      | -6 635                           | -149 594                         |
| Bankkostnader                                       | -9 385                           | -4 461                           |
| Advokat och rättegångskostnader                     | -19 530                          | 0                                |
| Övriga externa kostnader                            | -5 400                           | 15 317                           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>               | <b>-737 168</b>                  | <b>-506 300</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                                | -3 363                           |
| Styrelsearvoden                                       | -113 420                         | -107 120                         |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 680                          | -35 100                          |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -14 000                          | -2 425                           |
| Pensionskostnader                                     | -352                             | -150                             |
| Övriga personalkostnader (utbildning)                 | -3 413                           | 0                                |
| Sociala kostnader                                     | -41 946                          | -42 151                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-184 811</b>                  | <b>-190 309</b>                  |

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

|                                                                                          | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 243 607                       | -1 243 607                       |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -79 703                          | -93 721                          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 323 310</b>                | <b>-1 337 328</b>                |



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | <b>2018-07-01</b> | <b>2017-07-01</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                     | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
| Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen                             | 329 952           | 329 952           |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>329 952</b>    | <b>329 952</b>    |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | <b>2018-07-01</b> | <b>2017-07-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 8 759             | 18 481            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 519               | 1 244             |
| Övriga ränteintäkter                                          |                   | 1                 |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>9 278</b>      | <b>19 726</b>     |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2018-07-01</b> | <b>2017-07-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2019-06-30</b> | <b>2018-06-30</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -835 640          | -1 299 274        |
| Övriga räntekostnader                                   | -11               | -512              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-835 651</b>   | <b>-1 299 786</b> |



**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2019-06-30          | 2018-06-30         |
|--------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                    |
| Byggnader                                              | 109 533 318         | 109 533 318        |
| Mark                                                   | 8 027 000           | 8 027 000          |
| Markinventarier                                        | 42 488              | 42 488             |
| Tillkommande utgifter                                  | 3 212 565           | 3 212 565          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>120 815 371</b>  | <b>120 815 371</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                     |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                     |                    |
| Byggnader                                              | - 26 222 105        | -24 978 498        |
| Tillkommande utgifter                                  | - 2 542 252         | - 2 448 531        |
| Markinventarier                                        | - 42 488            | - 42 488           |
|                                                        | <b>- 28 806 845</b> | <b>-27 469 517</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                     |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 243 607          | - 1 243 607        |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -79 703             | - 93 721           |
|                                                        | <b>- 1 323 310</b>  | <b>- 1 337 328</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 30 130 155</b> | <b>-28 806 845</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>90 685 217</b>   | <b>92 008 526</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                     |                    |
| Byggnader                                              | 82 067 606          | 83 311 213         |
| Mark                                                   | 8 027 000           | 8 027 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 590 610             | 670 478            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>439 000 000</b>  | <b>365 499 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>176 800 000</i>  | <i>157 200 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>262 200 000</i>  | <i>208 299 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

|                                                     |                 |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                             |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                            | 66 733          | 66 733          |
| Maskiner                                            | 362 202         | 362 202         |
| Installationer på egen fastighet                    | 383 928         | 383 928         |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                     | <b>812 863</b>  | <b>812 863</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                             |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                            | -66 733         | -66 733         |
| Maskiner                                            | -362 202        | -362 202        |
| Installationer                                      | -383 928        | -383 928        |
|                                                     | <b>812 863</b>  | <b>812 863</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                          | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-812 863</b> | <b>-812 863</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andelar i Intresseföreningen                        | 3 437 000        | 3 437 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>3 437 000</b> | <b>3 437 000</b> |

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

|                                                  | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 52 025         | 380 667        |
| Kundfordringar                                   | 76 614         | 0              |
| Hyresfordringar tidsbegränsat uppskov            | 94 602         |                |
| Osäkra hyres- och kundfordringar                 | -18 570        | 0              |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>204 671</b> | <b>380 667</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 87 365        | 87 376        |
| Andra kortfristiga fordringar  | 318           | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>87 683</b> | <b>87 376</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter                                    | 0              | 116 920        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 4 352          | 334 953        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 91 270         | 58 457         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 123 049        | 42 758         |
| Förutbetald förvaltningsarvode                            | 52 336         | 51 189         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>271 006</b> | <b>604 277</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Nordea                      | 6 086            | 14 198           |
| SBAB                        | 2 507 264        | 2 497 856        |
| Swedbank                    | 269 732          | 80 871           |
| Swedbank, Transaktionskonto | 3 836 146        | 1 483 608        |
| Handkassa                   | 0                | 1 557            |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 619 228</b> | <b>4 078 090</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 74 372 580        | 75 082 336        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -951 740          | -598 892          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>73 420 840</b> | <b>74 483 444</b> |

|              | Kreditgivare  | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|---------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1            | NORDEA        | 1,05%      | 2021-09-15          | 9 140 035            | 0,00                    | 204 260,00            | 8 935 775,00         |
| 2            | NORDEA        | 0,90%      | 2020-10-15          | 7 378 650,00         | 0,00                    | 216 180,00            | 7 162 470,00         |
| 3            | NORDEA        | 1,50%      | 2018-06-21          | 8 027 224,00         | -7 999 508,00           | 27 716,00             | 0,00                 |
| 4            | SWEDBANK      |            | 2018-09-25          | 12 200 000,00        | -12 200 000,00          | 0,00                  | 0,00                 |
| 5            | NORDEA        |            | 2018-11-20          | 7 875 000,00         | -7 785 000,00           | 90 000,00             | 0,00                 |
| 6            | NORDEA        | 1,18%      | 2019-05-15          | 9 000 000,00         | -9 000 000,00           | 0,00                  | 0,00                 |
| 7            | NORDEA        | 0,88%      | 2019-09-25          | 0,00                 | 20 199 508,00           | 83 148,00             | 20 116 360,00        |
| 8            | SWEDBANK      | 1,18%      | 2020-03-25          | 9 261 427,00         | 0,00                    | 88 452,00             | 9 172 975,00         |
| 9            | NORDEA        | 0,561%     | 2020-05-15          | 0,00                 | 16 785 000,00           | 0,00                  | 16 785 000,00        |
| 10           | HANDELSBANKEN | 1,50%      | 2021-01-16          | 12 200 000,00        | 0,00                    | 0,00                  | 12 200 000,00        |
| <b>Summa</b> |               |            |                     | <b>75 082 336,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>709 756,00</b>     | <b>74 372 580,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 951 740 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 951 740 kr årligen

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2019-06-30     | 2018-06-30       |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 117 624        | 119 955          |
| Övriga skulder*                    | 0              | 549 696          |
| Mottagna depositioner              | 326 600        | 221 748          |
| Skuld för moms                     | 141 512        | 63 506           |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0              | 74 040           |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>585 736</b> | <b>1 028 944</b> |

\* Avbetalning av ventilationsanläggning sker under 5 år med start oktober 2013.  
Ventilationsanläggning avbetald till fullo detta räkenskapsår.

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 75 968           | 239 718          |
| Upplupna elkostnader                                      | 27 331           | 30 525           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 27 152           | 27 616           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 11 632           | 13 408           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 21 388           | 20 452           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 161 587          | 11 989           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 255 785          | 0                |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 853 047          | 802 595          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 433 890</b> | <b>1 146 304</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-06-30  | 2018-06-30  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 106 378 000 | 106 378 000 |

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



**Styrelsens underskrifter**

*Göteborg 2019-10-01*

Ort och datum

Christoffer Lack

Hasse Ekdahl

Rikard Björner

Imre Sütö

Birgitta Augustsson

Anders Hemlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-15

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor

Annika Holmkvist  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53, org.nr 716408-6758

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

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

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

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 15 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor



Annika Holmkvist  
Förtroendevald revisor





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

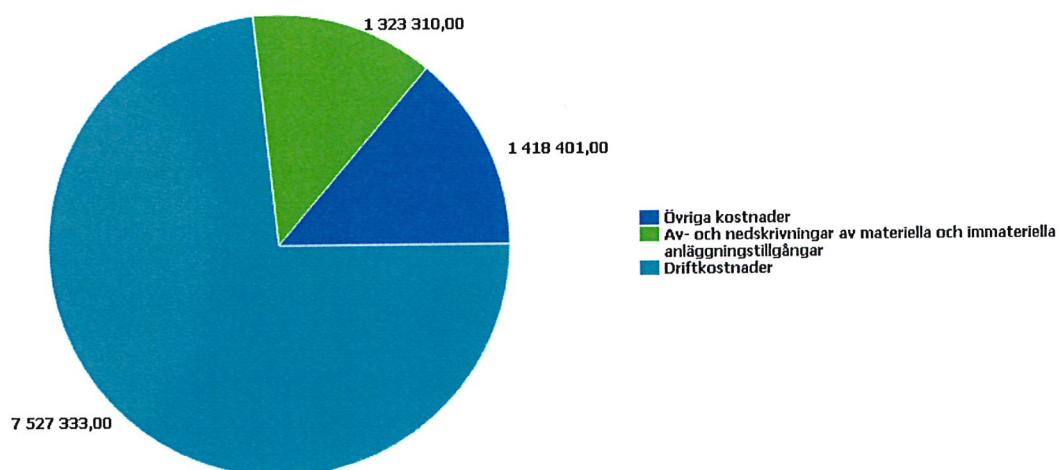
Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

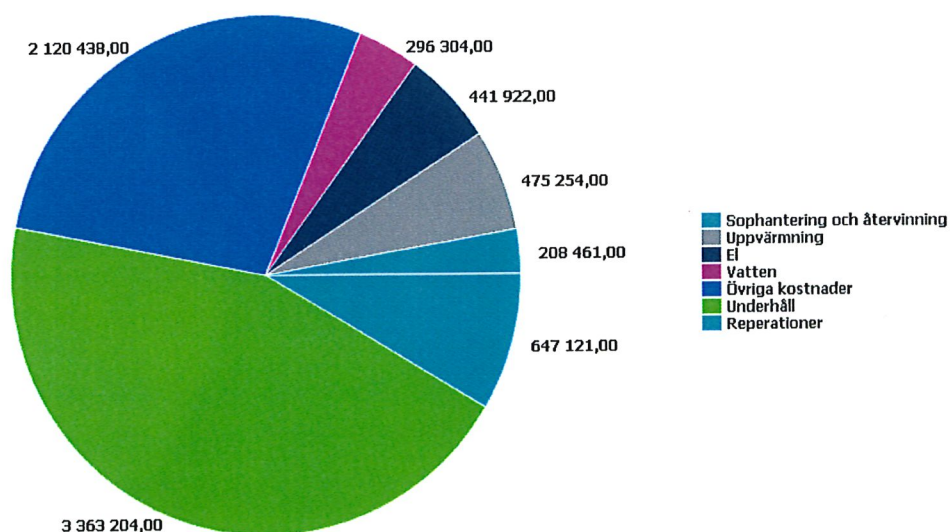
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                   |                   |
| Driftkostnader                                                              | 7 527 333         | 9 086 951         |
| Övriga externa kostnader                                                    | 737 168           | 506 300           |
| Personalkostnader                                                           | 184 811           | 190 309           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 323 310         | 1 337 328         |
| Finansiella poster                                                          | 496 422           | 950 108           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>10 269 043</b> | <b>12 070 995</b> |



## Driftkostnadsfördelning



# Styrelsens ord

## Styrelsen har ordet

Styrelsens arbete under verksamhetsårets början präglades av att hitta och kontraktera en ny förvaltare som skulle tillträda från årsskiftet då vi tidigare under året sagt upp vårt avtal om den tekniska förvaltningen. Kostnaderna för den tidigare förvaltningen hade skjutit i höjden och stod inte i relation till den leverade kvalitén. Valet i budgivningen föll på Optimal Service. Det har visat sig vara ett gott val då dom visat på ett ansvarstagande i positiv anda under första halvåret med ansvar för såväl den tekniska förvaltningen som fastighetsskötseln. För den ekonomiska förvaltningen svarar fortsatt Riksbyggen.

Ett område där vi fortsatt upplever svagheter är i hur vi arbetar med våra affärshyresgäster. Som ett exempel kan nämnas hur vi tidigare hanterat förhållandet till vår tidigare affärshyresgäst, 4 Gott. Där har vi erfarit ett hyresbortfall under en längre tid vilket lett till förluster i vår inkomst. Under vintern har en ny ägare tagit över lokalen och vi får numer in rättmätig hyra. I samband med övertaget så reglerades största delen av hyresbortfallet men tyvärr inte hela skulden. Föreningen stod med en potentiell risk att hyresbortfallet skulle bli avsevärt större och beslut togs av en enhällig styrelse att acceptera en mindre förlust hellre än att riskera en avsevärd förlust. Vi behöver hitta en bra struktur framgent som säkerställer att vi inte försätts i en liknande situation igen och att vi har en bra och utvecklande kontakt med våra affärshyresgäster.

Ett av våra viktigaste verktyg för en hälsosam förvaltning av fastigheten är underhållsplanen. Genom att ständigt hålla vår underhållsplan aktuell kan vi ha en god överblick av vårt kommande underhåll och därmed också kostnader. Vi kan därmed ha en relativt bra översikt över vår ekonomi och vad som förväntas.

Under 2019 har underhållsplanen reviderats och uppdaterats och står som bas i vårt budgetarbete. Underhållsplanen anger för nuvarande och kommande budgetåren kostsamma åtgärder för byten och renoveringar av fönster och åtgärdande av fuktskador vid takterrasser. För att möta denna kostnadstopp har föreningen kommande räkenskapsår tagit ett nytt lån på 7,5 milj som är en del av ett långfristigt lån.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med att minska antalet lån och att fördela lånen något jämnt mellan dels kortfristiga (med tremånaders räntejustering), dels medelfristiga (bindningstid 1-3 år med fast ränta) och dels långfristiga lån (bindningstid 4-5 år med fast ränta). Lånen skall amorteras med 1 % per år.

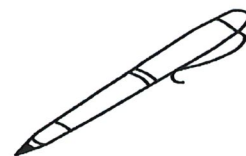
Under förra verksamhetsåret har vi utöver den pågående fönsterrenoveringen också uppgraderat vårt låssystem. Byten och uppgradering av låsen bidrar till att hjälpa oss att förhindra att obehöriga kommer in i vår fastighet, öka vår trygghet samt förenklar vårt tillträde till uppgångar och andra utrymmen.

Andra arbeten på fastigheten som gjorts är att reparera frostsador som uppstått på fasaden och renovering/uppfräschning av varumottagning och soprum för våra affärslokals-hyresgäster.

Föreningen har också gjort en gruppanslutning till Comhems bredband och alla medlemmar har nu möjlighet att ansluta till bredband som nu ingår i hyran.

Under det närmast kommande året fortsätter renoveringen av fönster balkonger och terrasser in mot gården. I samband med detta så färdigställs även målning av taket och montering av snörraschydd.

Föreningen står på en god ekonomisk bas och en god balans mellan inkomst och utgifter. I huvudsak en välmående förening med goda förutsättningar att utvecklas positivt framledes.



Styrelsen i Brf Göteborgshus 53

---

# RB BRF Göteborgshus 53

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 53 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

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





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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