
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 17
Org nr: 757201-7296



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 har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 17
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 299 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 632 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 103:2, 104:1, 105:1, 106:2, 107:3 samt 758:112 med adresserna Saxofongatan 1-3 och 2-18, Klarinettgatan 3-19 och 4-28 samt Basungatan 1-15 och 2-16. På dessa tomter har år 1954 uppförts bostadshus med 374 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 20 945 m². Järnbrott 758:112 är parkeringsplatser. Dessutom finns 15 lokaler med en sammanlagd yta av 1 512 m², 38 garage och 199 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
36	8	205	107	18		374

Total bostadsarea 20 945 m²

Årets taxeringsvärde 240 892 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 240 892 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör 2,25 % 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:

Riksbyggen	Totalförvaltning
Controlla	Parkeringsövervakning
eGain	Värmeoptimering
Hissteknik	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Lindqvist Kjell-Åke Karlsson Lisbeth Sjöberg Sofia Ekberg Edit Eliasson	Ordförande Vice Ordförande Sekreterare	Riksbyggen	2018 2019 2019 2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Danielsson Tobias Månsson Susanne Vikman		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Pricewaterhouse Coopers AB Majsan Kärveblad	Auktoriserad revisor Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Hans Krantz	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Erik Lärke Eva Chrantz Daniel Börjesson	Sammanställande

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	270
Installationer	56
Huskropp utvändigt	58
Markytor	279
Garage och p-platser	0

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Föreningen ändrade årsavgiften 2018-05-24 och gäller fr o m 2018-07-01 då utgående avgift höjdes med ca 3 %. Det är den första höjningen av årsavgiften sedan 2010 och föranleddes av att omvärldskostnader mm ökat under de gångna 8 åren.

Årsavgiften, exklusive bränsletillägg, för 2017 uppgick i genomsnitt till 587 kr/kvm/år.

Årets utförda underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 871tkr och planerat underhåll för 663 tkr.

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

Underhåll i trädgården har fortgått med mindre åtgärder. Buskar i rabatter i hela området har klippts och några har tagits bort med anledning av att de inte varit friska. Några få sjuka träd har tagits ner.

Eftersom vår förening liksom stora delar av Göteborg, har problem med råttor finns det fortsatt behov att trimma ner buskage och marktäckande växtlighet.

Det kontinuerliga arbetet som köps in via Riksbyggen är rensning av rabatter mm. Gräsklippningen sköts av ordinarie fastighetsskötare.

Anticimex har placerat ut 3 stycken smartboxar per gata för att minska råttantalet. Smartboxarna i hela området har tagit 72 st råttor sedan utplacering (smartboxarna på Saxofongatan utplacerade för ca 1,5 år sedan och på Klarinett- och Basungatan för 1 år sedan). Erfarenheten är att ju längre boxarna får stå, desto fler råttor tar de. Råttor rör sig inom en liten yta och är ytterst vaksamma. Med tid blir de vana vid boxen och släpper sin vaksamhet och det är ett giftfritt sätt att komma tillrätta med råttproblemet.

Arbete med parkeringsplatsen kallad Musikvägen skulle ha varit färdigställt under budgetåret, men med anledning av, för föreningen ej påverkbara omständigheter, är den fortfarande inte klar.

Lokalen på Basungatan 11 byggdes om till en lägenhet. Lägenheten såldes (uppläts) 2018-02/2018-03 med en liten vinst.

I en uppgång på Saxofongatan har det under budgetåret fortsatt att arbetat med ventilationen som till viss del varit blockerad. Arbetet fortsätter under kommande budgetår.

Bland kommande budgetårs planerade underhåll nedan, finns besiktning av balkongplattor. Detta är den punkt som kan komma att bli ett kostnadskrävande underhåll. I övrigt har föreningen inga andra stora arbeten de kommande åren.

De arbeten som planeras kommande år är i vissa fall redan påbörjade men då det rör sig om stora underhållsinsatser i form av mängden balkonger, belysningar mm, behövs det längre förberedelse- och utredningar. I och med detta finns det en viss tröghet, då det tar tid att upphandla bra tjänster genom olika företag, samt att vi måste vänta till dessa företag

har möjlighet att hjälpa oss.

Planerat underhåll:

2018-2019

Fortsatt, men mindre, arbete med trädgården.
Fortsatt arbete på alla parkeringsplatser (linjemarkering och märkning av parkeringsnummer).
Underhåll alternativt byte av garageportar.
Fortsatt planering av det datoriserade styrsystemet i undercentralerna.
Målning av lyktstolpar samt smidesräckan.
Besiktning av balkongplattor för kommande underhåll.
Byte väggarmaturer utomhus.

2019-2020

Målningsarbeten, golv i källargångar och gemensamma utrymmen, med mera.
Översyn belysningsarmaturer på lyktstolpar, energi besparande åtgärd.
Fortsatta mindre underhållsåtgärder enl underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 474 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 66 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 55 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 485 personer.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 587 kr/m²/år.

48 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 38 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	15 834	15 752	15 765	15 754	15 750
Resultat efter finansiella poster	2 333	862	520	-7 329	8 884
Årets resultat	2 333	862	520	-7 329	8 884
Resultat exklusive avskrivningar	4 632	3 050	3 193	-4 656	6 559
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 390	961	1 421	-6 406	8 599
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	107	100	85	84	98
Balansomslutning	91 218	88 798	89 625	91 469	103 390
Soliditet %	8	3	2	2	9
Likviditet %	383	277	296	273	296
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	587	586	586	586	586
Bränsletillägg, kr/m ²	128	124	124	124	124
Driftkostnader, kr/m ²	408	439	442	820	902
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	376	368	346	357	373
Ränta, kr/m ²	82	96	98	126	139
Underhållsfond, kr/m ²	129	52	23	0	338
Lån, kr/m ²	3881	3 987	4 081	4 175	4 259

M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	568 808	0	0	1 089 874	434 124	867 346
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					867 346	-867 346
Reservering underhållsfond				2 242 000	-2 242 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-643 510	643 510	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 557	2 283 443				
Årets resultat						2 330 138
Vid årets slut	570 365	2 283 443	0	2 688 364	-297 020	2 330 138

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 301 470
Årets resultat	2 333 138
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 242 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	643 510
Summa	2 036 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 036 118
-----------------------------------	------------------

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

m

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 833 949	15 752 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 748	101 382
Summa rörelseintäkter		16 047 697	15 853 869
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 515 618	-9 162 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 016 128	-1 482 224
Personalkostnader	Not 6	-251 450	-247 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 298 543	-2 187 976
Summa rörelsekostnader		-12 081 739	-13 079 674
Rörelseresultat		3 965 958	2 774 196
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	55 012	52 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 477	32 154
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 716 309	-1 996 904
Summa finansiella poster		-1 632 819	-1 911 850
Resultat efter finansiella poster		2 333 138	862 346
Årets resultat		2 333 138	862 346

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	72 541 830	72 463 166
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 574 415	1 768 116
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	1 408 506
Summa materiella anläggningstillgångar		74 116 245	75 639 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	576 000	576 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		576 000	576 000
Summa anläggningstillgångar		74 692 245	76 215 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 103	25 180
Övriga fordringar	Not 16	213 495	238 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	709 060	357 962
Summa kortfristiga fordringar		924 658	621 320
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	15 600 819	11 961 006
Summa kassa och bank		15 600 819	11 961 006
Summa omsättningstillgångar		16 525 477	12 582 326
Summa Tillgångar		91 217 721	88 798 114



Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 853 808	568 808
Fond för yttre underhåll	2 688 364	1 089 874
Summa bundet eget kapital	5 542 172	1 658 682
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-297 020	434 124
Årets resultat	2 333 138	867 346
Summa fritt eget kapital	2 036 118	1 301 470
Summa eget kapital	7 578 290	2 960 152
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	79 328 722
Summa långfristiga skulder	79 328 722	81 298 722
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 970 000
Leverantörsskulder	Not 21	363 053
Övriga skulder	Not 22	135 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 841 870
Summa kortfristiga skulder	4 310 709	4 539 240
Summa Eget kapital och Skulder	91 217 721	88 798 114

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	65
Standardförbättringar	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	33
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

m

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 255 041	12 242 189
Hyror, lokaler	356 650	285 970
Hyror, garage	151 634	144 076
Hyror, p-platser	384 474	387 972
Hyror, övriga	0	7 088
Bränsleavgifter, bostäder	2 680 990	2 684 761
Sophämtningavgifter	5 160	430
Summa nettoomsättning	15 833 949	15 752 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	90 861	6 298
Fakturerade kostnader	6 120	2 684
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	268
Övriga rörelseintäkter	116 778	92 133
Summa övriga rörelseintäkter	213 748	101 382

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-663 099	-1 471 126
Reparationer	-870 746	-706 382
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-547 621	-539 415
Tomträttsavgäld	-648 864	-655 644
Arrendeavgifter	-96 172	-94 678
Försäkringspremier	-166 733	-156 558
Kabel- och digital-TV	-349 983	-344 096
Pcb/Radonsanering	-3 750	0
Återbäring från Riksbyggen	32 375	44 000
Obligatoriska besiktningar	-2 828	0
Bevakningskostnader	-2 544	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-39 013	0
Snö- och halkbekämpning	-14 508	-9 983
Ersättningar till hyresgäster	0	-59 916
Förbrukningsinventarier	-38 097	-43 629
Fordons- och maskinkostnader	-48 991	-33 690
Vatten	-645 798	-665 911
Fastighetsel	-253 224	-257 265
Uppvärmning	-2 169 937	-2 116 323
Sophantering och återvinning	-348 970	-352 304
Förvaltningsarvode drift	-1 637 115	-1 699 171
Summa driftkostnader	-8 515 618	-9 162 091

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-1 200	0
Studieverksamhet	-2 800	0
Förvaltningsarvode administration	-708 086	-1 240 001
IT-kostnader	-10 982	-12 339
Styrelsearvode	-14 713	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-32 879	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 768	0
Kreditupplysningar	-300	-4 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-89 717	0
Representation	-7 412	0
Kontorsmateriel	-15 556	-17 850
Telefon och porto	-12 561	0
Medlems- och föreningsavgifter	-22 380	-41 344
Köpta tjänster	-7 500	0
Konsultarvoden	-2 100	-25 313
Bankkostnader	-6 907	-540
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 500
Övriga externa kostnader	-78 266	-90 067
Summa övriga externa kostnader	-1 016 128	-1 482 224

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-115 890	-108 865
Sammanträdesarvoden	-1 161	-12 674
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-77 694	-53 162
Övriga kostnadsersättningar	-1 680	-19 916
Sociala kostnader	-55 025	-52 765
Summa personalkostnader	-251 450	-247 382

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-234 009	-234 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 870 833	-1 760 275
Avskrivning Maskiner och inventarier	-193 701	-193 701
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 298 543	-2 187 976



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning andelar i andra företag	55 012	52 900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	55 012	52 900

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 473	31 393
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	170
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 004	0
Övriga ränteintäkter	0	591
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 477	32 154

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 716 105	-1 996 844
Övriga räntekostnader	-204	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 716 309	-1 996 904



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 085 000	13 085 000
Standardförbättringar	99 760 124	99 760 124
Summa anskaffningsvärden	112 845 124	112 845 124
Omklassificering		
Pågående ny-, och ombyggnation		
Standardförbättringar	2 183 506	
Summa anskaffningsvärden	2 183 506	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 793 009	-12 559 009
Standardförbättringar	-27 588 949	-25 828 674
Summa ackumulerade avskrivningar	-40 381 958	-38 387 683
Årets avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-234 000	-234 000
Standardförbättringar	-1 870 842	-2 083 575
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 486 800	-40 381 958
Restvärde vid årets slut:	72 541 830	72 171 175
Taxeringsvärden		
Bostäder	236 000 000	236 000 000
Lokaler	4 892 000	4 892 000
Totalt taxeringsvärde	240 892 000	240 892 000
varav byggnader	150 353 000	150 353 000
varav mark	90 539 000	90 539 000

m

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier	5 927 167	5 927 167
Summa anskaffningsvärden	5 927 167	5 927 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier	-4 159 048	-3 965 347
Årets avskrivningar		
	2018-06-30	2017-06-30
Inventarier	- 193 701	- 193 701
Akkumulerade avskrivningar		
	2018-06-30	2017-06-30
Inventarier	- 4 352 749	-4 159 048
Summa Akkumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 352 749	-4 159 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	2018-06-30	2017-06-30
Inventarier	1 574 415	1 768 116

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	1 408 506	1 408 506
Anskaffningar under året	775 000	
Omklassificering till Byggander och mark	- 2 183 506	
Vid årets slut	0	1 408 506

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
2 st andelar i Riksbyggen	1 000	1 000
Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseorganisation förr 1146 st om 500kr styck i Riksbyggen	573 000	573 000
10 andelar i Fonus	2 000	2 000
Summa andelar i koncernföretag	576 000	576 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 103	25 180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 103	25 180

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	35 434	157 816
Skattekonto	178 061	80 362
Summa övriga fordringar	213 495	238 178

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	68 329	66 730
Förutbetalda försäkringspremier	85 400	81 333
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	88 181	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 934	0
Förutbetald tomträtsavgäld	162 216	209 899
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	709 060	357 962

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	18 000	18 000
Bankmedel	8 243 693	8 215 619
Transaktionskonto	7 339 125	3 727 387
Summa kassa och bank	15 600 819	11 961 006

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	81 298 722	83 268 722
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 970 000	-1 970 000
Långfristig skuld vid årets slut	79 328 722	81 298 722

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,98 %	2018-09-27	26 250 000,00	0,00	500 000,00	25 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,82 %	2019-12-31	2 373 975,00	0,00	50 000,00	2 323 975,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2019-12-31	5 204 747,00	0,00	100 000,00	5 104 747,00
SWEDBANK	1,50%	2020-03-25	27 600 000,00	0,00	200 000,00	27 400 000,00
SWEDBANK	1,67%	2022-08-25	21 840 000,00	0,00	1 120 000,00	20 720 000,00
Summa			83 268 722,00	0,00	1 970 000,00	81 298 722,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 970 000 därför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 970 000	1 970 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 970 000	1 970 000

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	363 053	613 906
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	99 085
Summa leverantörsskulder	363 053	613 906

Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	124 266	124 266
Skuld sociala avgifter och skatter	2 190	3 515
Övriga skulder	9 330	0
Summa övriga skulder	135 786	127 781

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	257 595	309 702
Upplupna elkostnader	15 989	11 730
Upplupna vattenavgifter	52 567	52 772
Upplupna värmekostnader	71 542	65 783
Upplupna kostnader för renhållning	24 710	28 766
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 005	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 296 462	1 240 928
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 841 870	1 728 468

Not 24 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	92 325 600	92 325 600

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-10-17
Ort och datum

Björn Lindqvist
Björn Lindqvist
Lisbeth Sjöberg
Lisbeth Sjöberg
Edit Eliasson
Edit Eliasson

Kjell-Åke Karlsson
Kjell-Åke Karlsson
Sofia Ekberg
Sofia Ekberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2018.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Majsa Kärveblad
Majsa Kärveblad
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 17, org.nr 757201-7296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 17 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

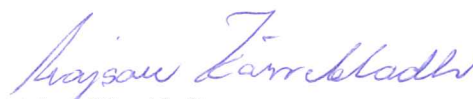
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Göteborg den 30 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



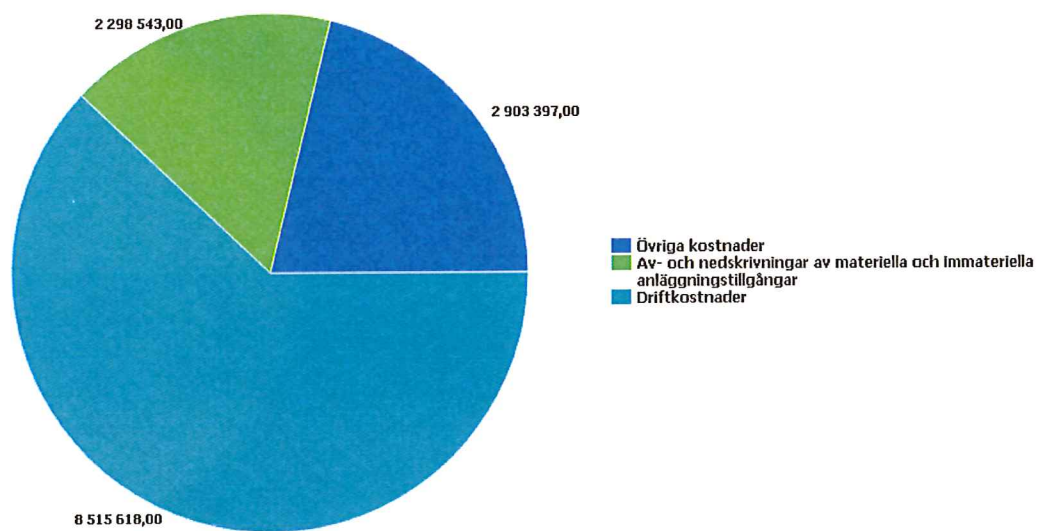
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Majsan Kärveblad
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 515 618	9 162 091
Övriga externa kostnader	1 019 128	1 477 224
Personalkostnader	251 450	247 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 298 543	2 187 976
Finansiella poster	1 632 819	1 911 850
Summa kostnader	13 717 558	14 986 523

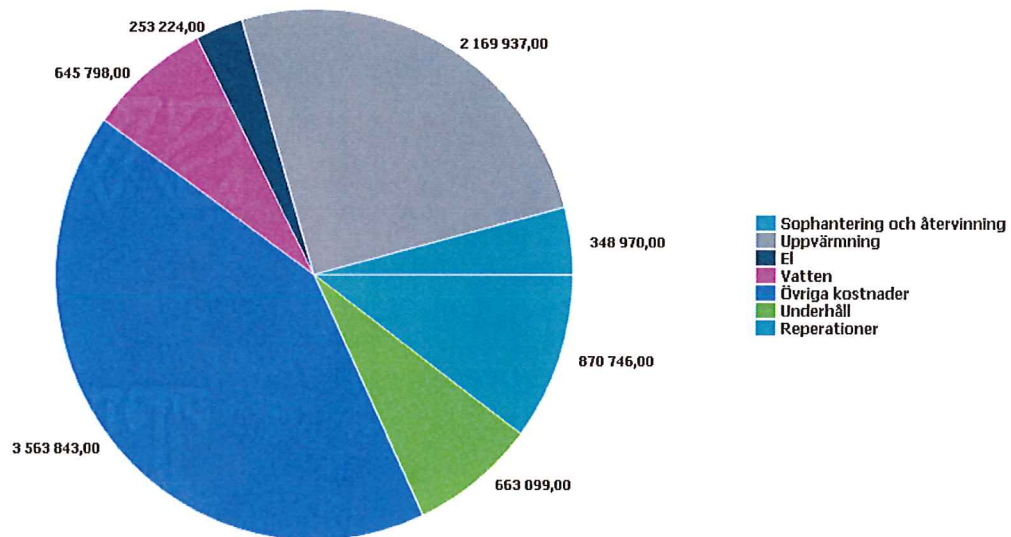


Driftkostnadsfördelning

Summa driftkostnader

8 515 618

9 162 091



RB BRF Göteborgshus 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 17 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860