

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus 51
Org nr: 716409-5957



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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 51
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.

I resultatet ingår avskrivningar med 674 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 26:19 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 93 lägenheter uppförd. Byggnaderna är uppförd 1983. Fastighetens adress är Engelbrektsgränd 57-61 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. 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.	5 r.o.k.	Summa
12	31	20	28	2	93

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
4	22

Total tomtarea 1 517 m²

Total bostadsarea 7 000 m²

Total lokalarea 576 m²

Årets taxeringsvärde 251 028 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 199 152 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²
Christiane Inredning AB	Butik	140
Mmcg Akutläkarna AB	Läkarmottagning	166
Diamex i Göteborg AB	Spel/ATG	140
Jelena Soul Care AB	Skönhetsvård	130

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17 % 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 ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning och skötsel	Riksbyggen
Bredband	Bredbandsbolaget
Kabel TV	ComHem
Hissar	Otis AB, Kone AB
Sopsugsanläggning	Envac AB

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 373 tkr och planerat underhåll för 605 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Följande underhåll har utförts under 2018/2019

Beskrivning	Kommentar
Låsbyte i alla gemensamma utrymmen.	
Besiktning av garage, byte rökgaslucka, brandposter m.m.	
Byte av elmangel i tvättstuga	
Upphandlingar inför hissbytet	
Gruppvartal för bredband och TV, ingående i avgiften	
Brandbesiktning	
Ny röklucka (garage)	
Kontroll av brandutrustning	

Följande arbeten har planerats kommande period

Beskrivning	Period
Hissbyten	2019
Fasadtvätt tegelväggar	2019
Byte av porttelefon	2019
Hissmaskinrum, återställande	2019
OVK-besiktning	2019
Energideklaration	2019
Tvätt och polering av entréplattor, golv	2019

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
Kjell Gustafsson	Ordförande	Stämman	2020
Thomas Larsson	Vice ordförande	Stämman	2020
Annelie Hansson	Sekreterare	Stämman	2019
Lisbeth Nilsson	Ledamot	Stämman	2019
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Bergström	Suppleant	Stämman	2019
Bertil Winbladh	Suppleant	Stämman	2020
Elin Rydbäck	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Bengt Öhrn	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Fabian Turkalj	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Lena Ericson (Sammankallande)	Stämman
Cecilia Andersson	Stämman

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 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 522 kr/m²/år.

Ordförande har ordet

Styrelsen jobbar fortlöpande med förbättringar, både stort och smått. Ett exempel är gruppavtal för bredband och TV.

Föreningen har under året haft många försäljningar med påföljande reparationer och ombyggnader, som kan vara störande.

Otillåtna andrahandsupplåtelser har styrelsen upptäckt. Detta är nu åtgärdat. Tillstånd krävs alltid från styrelsen för att hyra ut i andra hand.

Under verksamhetsåret har gästrummet varit flitigt bokat. Roligt!

Det finns ett stort intresse för vår förening och det finns många intressenter, vilket är positivt – med påföljande höga priser.

Avgiften för lägenheterna betraktas vara oförändrade under 2019/2020. Avgiften för garage beslutades att höjas till 750kr/månad.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 273	5 260	5 257	5 235	5 235
Resultat efter finansiella poster	518	1 031	948	-835	496
Årets resultat	518	1 031	948	-835	496
Resultat exklusive avskrivningar	1 192	1 705	1 590	-199	1 132
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	318	593	478	-624	707
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	132	132	50	50
Balansomslutning	48 227	48 045	47 774	47 533	48 582
Soliditet %	22	21	19	17	19
Likviditet %	370	356	236	190	262
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	522	522	522	522	522
Bränsletillägg, kr/m ²	79	79	79	73	73
Driftkostnader, kr/m ²	332	267	275	487	326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	261	246	251	261	273
Ränta, kr/m ²	84	80	78	82	101
Underhållsfond, kr/m ²	541	509	338	231	406
Lån, kr/m ²	4 344	4 405	4 467	4 528	4 583

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 367 951	4 296 293	405 430	1 030 801
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 030 801	-1 030 801
Reservering underhållsfond		874 000	-874 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-605 252	605 252	
Årets resultat				517 504
Vid årets slut	4 367 951	4 565 041	1 167 483	517 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 436 231
Årets resultat	517 504
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-874 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	605 252
Summa	1 684 987

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 684 987
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 272 647	5 260 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 453	107 779
Summa rörelseintäkter		5 489 100	5 368 165
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 805 806	-2 254 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-676 115	-656 857
Personalkostnader	Not 6	-131 283	-104 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-674 018	-674 018
Summa rörelsekostnader		-4 287 221	-3 689 562
Rörelseresultat		1 201 879	1 678 603
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 392	13 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 897	15 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-707 663	-677 088
Summa finansiella poster		-684 374	-647 802
Resultat efter finansiella poster		517 504	1 030 801
Årets resultat		517 504	1 030 801

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 355 384	42 980 663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	313 406	353 592
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	76 965	85 517
Summa materiella anläggningstillgångar		42 745 755	43 419 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		42 885 255	43 559 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	601	1 138
Övriga fordringar	Not 16	5 133	5 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	334 399	289 879
Summa kortfristiga fordringar		340 133	296 150
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 001 757	4 190 022
Summa kassa och bank		5 001 757	4 190 022
Summa omsättningstillgångar		5 341 890	4 486 172
Summa tillgångar		48 227 146	48 045 445

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 367 951	4 367 951	
Fond för yttre underhåll	4 565 041	4 296 293	
Summa bundet eget kapital	8 932 992	8 664 244	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 167 483	405 430	
Årets resultat	517 504	1 030 801	
Summa fritt eget kapital	1 684 987	1 436 231	
Summa eget kapital	10 617 979	10 100 475	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 167 260	36 684 684
Summa långfristiga skulder		36 167 260	36 684 684
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	517 424	517 424
Leverantörsskulder	Not 20	308 008	156 985
Skatteskulder	Not 21	32 178	13 900
Övriga skulder	Not 22	44 865	44 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	539 432	527 113
Summa kortfristiga skulder		1 441 907	1 260 286
Summa Eget kapital och Skulder		48 227 146	48 045 445

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	120
Standardförbättringar	Linjär	20-25
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Maskiner	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 654 060	3 654 060
Hyror, lokaler	915 867	903 606
Hyror, garage	158 400	158 400
Rabatter	-6 000	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	508 360	508 360
Bränsletillägg, övrigt	41 960	41 960
Summa nettoomsättning	5 272 647	5 260 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	14 369	34 111
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	8
Övriga rörelseintäkter	75 141	73 300
Försäkringsersättningar	126 405	0
Summa övriga rörelseintäkter	216 453	107 779

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-605 252	-173 239
Reparationer	-372 879	-326 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-228 341	-205 861
Försäkringspremier	-64 321	-59 885
Kabel- och digital-TV	-120 402	-59 331
Återbäring från Riksbyggen	7 400	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 220	0
Serviceavtal	-1 068	0
Obligatoriska besiktningar	-25 608	-54 964
Bevakningskostnader	-5 022	-4 576
Övriga utgifter, köpta tjänster	-86 255	-59 261
Förbrukningsinventarier	-21 079	-43 006
Vatten	-203 568	-195 396
Fastighetsel	-194 347	-186 784
Uppvärmning	-570 601	-590 777
Sophantering och återvinning	-237 547	-272 924
Förvaltningsarvode drift	-66 696	-30 325
Summa driftkostnader	-2 805 806	-2 254 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-11 607	-16 177
Förvaltningsarvode administration	-552 066	-541 122
IT-kostnader	-6 250	-10 418
Styrelsearvode	-9 845	-11 603
Arvode, yrkesrevisor	-20 000	-19 700
Övriga förvaltningskostnader	-28 138	-8 925
Kreditupplysningar	-1 745	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 407	-17 955
Kontorsmateriel	-4 214	-5 724
Telefon och porto	-11 183	-10 378
Medlems- och föreningsavgifter	-5 580	-5 580
Konsultarvoden	0	-3 150
Bankkostnader	-3 080	-3 425
Övriga externa kostnader	0	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-676 115	-656 857

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-91 740	-81 954
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 940	-8 720
Sociala kostnader	-26 603	-13 734
Summa personalkostnader	-131 283	-104 408

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-496 903	-496 903
Avskrivningar Standardförbättringar	-128 376	-128 376
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 186	-40 186
Avskrivning Installationer	-8 552	-8 552
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-674 018	-674 018

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 392	13 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 392	13 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 356	15 856
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	541	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 897	15 894

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-707 422	-676 967
Övriga räntekostnader	-241	-121
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-707 663	-677 088

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 543 287	46 543 287
Mark	3 300 000	3 300 000
Standardförbättringar	2 730 846	2 730 846
	52 574 133	52 574 133
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 574 133	52 574 133
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 185 893	-7 688 990
Standardförbättringar	-1 407 576	-1 279 200
	- 9 593 469	- 8 968 190
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-496 903	-496 903
Årets avskrivning standardförbättringar	-128 376	-128 376
	- 625 279	- 625 279
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 218 748	- 9 593 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 355 384	42 980 664
Varav		
Byggnader	37 860 490	38 357 394
Mark	3 300 000	3 300 000
Standardförbättringar	1 194 894	1 323 270
Taxeringsvärden		
Byggnader	98 600 000	85 800 000
Mark	152 428 000	113 352 000
Totalt taxeringsvärde	251 028 000	199 152 000

m

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner	401 863	401 863
	401 863	401 863
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	401 863	401 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-48 270	-8 084
	- 48 270	- 8 084
Årets avskrivningar		
Maskiner	-40 186	-40 186
	- 40 186	- 40 186
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 88 456	- 48 270
Restvärde enligt plan vid årets slut	313 406	353 592

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	11 395	11 395
Installationer	128 275	128 275
	139 670	139 670
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 670	139 670
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-11 395	-11 395
Installationer	-42 758	-34 207
	- 54 153	- 45 602
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 552	-8 552
	- 8 552	- 8 552
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 62 705	- 54 154
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 965	88 517

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	139 500	139 500
Summa andra långfristiga fordringar	139 500	139 500
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	601	1 138
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	601	1 138
Not 16 Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	5 133	5 133
Summa övriga fordringar	5 133	5 133
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 648	5 045
Förutbetalda försäkringspremier	33 648	30 673
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 065	137 093
Förutbetald renhållning	1 712	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 106	15 091
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 114	101 977
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 399	289 879
Not 18 Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 700 603	2 691 150
Transaktionskonto	2 301 154	1 498 872
Summa kassa och bank	5 001 757	4 190 022

m

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	36 684 684	37 202 108
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-517 424	-517 424
Långfristig skuld vid årets slut	36 167 260	36 684 684

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,14%	2018-01-19	5 089 160,00	-5 058 500,00	30 660,00	0,00
NORDEA	2,14%	2018-10-17	5 090 692,00	-5 060 030,00	30 662,00	0,00
NORDEA	2,14%	2019-08-21	8 527 620,00	0,00	188 460,00	8 339 160,00
NORDEA	0,94%	2019-11-06	0,00	5 058 500,00	30 660,00	5 027 840,00
NORDEA	0,94%	2019-11-06	0,00	5 060 030,00	30 662,00	5 029 368,00
SBAB	2,25%	2022-11-20	2 983 000,00	0,00	0,00	2 983 000,00
SBAB	2,43%	2022-11-21	5 147 500,00	0,00	45 000,00	5 102 500,00
SBAB	2,27%	2025-06-12	5 305 636,00	0,00	100 000,00	5 205 636,00
SBAB	2,49%	2025-09-18	5 058 500,00	0,00	61 320,00	4 997 180,00
Summa			37 202 108,00	0,00	517 424,00	36 684 684,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 517 424 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 069 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 614 988 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	279 742	140 060
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 266	16 925
Summa leverantörsskulder	308 008	156 985

Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	32 178	13 900
Summa skatteskulder	32 178	13 900

Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	44 865	44 865
Summa övriga skulder	44 865	44 865

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	53 223	51 649
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 871	0
Upplupna elkostnader	15 061	14 814
Upplupna vattenavgifter	17 177	16 070
Upplupna värmekostnader	16 193	18 971
Upplupna kostnader för renhållning	13 081	8 020
Upplupna revisionsarvoden	17 289	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 599	23 136
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 938	377 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539 432	527 113

Not 24 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	45 736 000	45 736 000

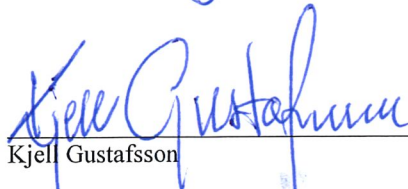
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


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

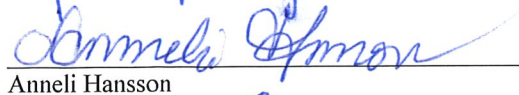


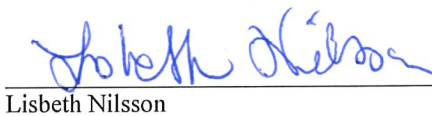
Styrelsens underskrifter

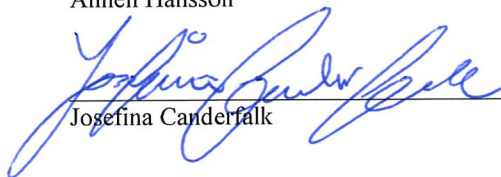
Göteborg 2019-10-11
Ort och datum


Kjell Gustafsson


Thomas Larsson


Anneli Hansson

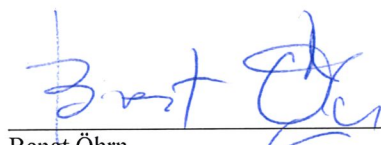

Lisbeth Nilsson


Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Nilsson
Auktoriserad revisor


Bengt Öhrn
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51, org.nr 716409-5957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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, avsiktlig 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 revisionsssed 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 51 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 revisionsssed 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.

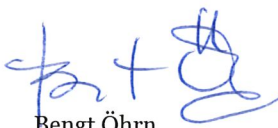
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Bengt Öhrn
Förtroendevald revisor

RB BRF Göteborgshus 51

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 51 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.



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860