

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus 27
Org nr: 757201-7312



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 27
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomrätten till fastigheterna Järnbrott 138:1-10 med adresserna Fagottgatan 2-10 och Mandolingatan 3-11 samt stadsägorna 758:67 och 758:68. På dessa tomter har åren 1962/1963 uppförts bostadshus med 720 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 44 016 kvadratmeter. Dessutom finns 282 garage och 308 parkeringsplatser, varav 8 för husvagnar.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.v	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
72	48	264	264	72	720

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
282	308

Total bostadsarea 44 016 m²

Årets taxeringsvärde 523 236 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 523 236 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat 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 genom Intresseföreningens andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 961 tkr och planerat underhåll för 1 465 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 395 000 kr per år framöver, i år har avsättning gjorts med 6 500 000 kr enligt budget.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

År 2006 färdigställdes en omfattande ombyggnad av föreningens byggnader. Nya ledningar för varm- och kallvatten samt avloppsledningar har installerats. Samtliga badrum har fått nytt ytskikt med underliggande fuktspärr, och all utrustning i badrummen har ersatts med ny. Lägenheternas elsystem har också blivit renoverat genom att alla ledningar bytts, skyddsjordning av alla eluttag samt ny gruppcentral med jordfelsbrytare.

Årets utförda arbeten

- Upprustning den större uthyrningslägenheten
- Byte av fasad baksida garagen längs spårvägsspåret samt byte av ett antal fasader garage framsidor
- Upprustning lekplats med även iordningsställande av grillplats
- Kraftig utglesning av träden i vår vackra allé
- Tvätt av samtliga norrgavlar
- Byte av nödbelysning
- Basturenovering
- Montering ledstänger i samtliga hissar samt montering klappstol i alla stora hissar
- Montering ledare till samtliga pergolor

Innevarande år

- Installation av nytt bokningssystem för tvättstugor, inkl mattvätt och bokning av uthyrningslägenheterna
- Markarbeten såsom brunnar, asfalt och dränering
- Reparation /Byte av dörrar till återvinningsrummen och renovering av putsfasad
- Upprustning den mindre uthyrningslägenheten
- Reparation /byte av trasiga vindsgolv

Framtida större underhållsbehov

Hissar beräknas bytas om ca 5 år. Detta kan komma att tidigareläggas om lagstiftning ändras
Balkonger behöver renoveras. Vi hoppas få byggnadslov under 2019.

Styrelsen

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denny Dernbo	Ordförande	Stämman	2018
Jan Abrahamsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Marie Holmgren	Sekreterare	Stämman	2018
Jörgen Jacobsson	Ledamot	Stämman	2019
Lars Bengtsson	Ledamot	Stämman	2018
Leif Hed	Ledamot	Stämman	2019
Claes Benson		Riksbyggen (tom 2018-05-28)	
Edit Eliasson		Riksbyggen (from 2018-05-29)	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carmen Gomez Gonzales	Stämman	2018
Monica Gustafsson	Stämman	2019
Elin Rydbäck	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Gunilla Gustavsson	Revisor	Stämman
Revisionsbyrån PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Hannah Pontén	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Natali Stepanek	Stämman/ Sammankallande
Kristina Malm	Stämman
Kerstin Bengtsson	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 929.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 924.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-10-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 466 kr/m²/år.

Organisation och arbetssätt

I övrigt har styrelsen sett över organisation och arbetssätt och kommit fram till att fastighetsförvaltningen kan bedrivas på ett modernare och effektivare sätt. Styrelsen kommer efter årsskiftet inte längre att vara arbetsgivare. Samtliga fastighetsskötare kommer efter årsskiftet att vara anställda hos ett professionellt fastighetsförvaltningsföretag.

Vi bedömer att kombinationen av våra fastighetsskötares mycket goda kunskaper om våra fastigheter tillsammans med en professionell ledning kommer att innebära en ännu bättre fastighetsförvaltning. Mbl-förhandling med fastighetsanställdas förbund har skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	26 862	26 712	26 682	26 727	26 283
Resultat efter finansiella poster	7 160	6 082	5 333	6 305	4 300
Årets resultat	7 160	6 082	5 333	6 305	4 300
Resultat exklusive avskrivningar	9 464	8 386	7 725	9 505	7 662
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 964	1 991	2 225	4 505	3 162
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	148	145	125	114	102
Balansomslutning	85 488	90 664	98 863	108 432	106 714
Soliditet %	75	71	59	49	43
Likviditet %	118	96	97	299	290
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	466	463	463	463	463
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	102	102	91
Driftkostnader, kr/m ²	339	341	316	281	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	307	278	268	271
Ränta, kr/m ²	6	13	31	37	47
Lån, kr/m ²	201	493	818	1 171	1 280

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	3 099 566	55 615 000	-734 239	6 082 359
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 082 359	-6 082 359
Reservering underhållsfond		6 500 000	-6 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 464 830	1 464 830	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				7 159 842
Vid årets slut	3 099 566	60 650 170	312 950	7 159 842

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 348 120
Årets resultat	7 159 842
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 464 830

Summa 7 472 792

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 7 472 792

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	26 861 658	26 711 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 740 655	1 129 993
Summa rörelseintäkter		28 602 313	27 841 598
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 931 454	-15 009 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 888 087	-1 774 157
Personalkostnader	Not 6	-2 170 272	-2 220 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 303 736	-2 303 738
Summa rörelsekostnader		-21 293 549	-21 307 693
Rörelseresultat		7 308 764	6 533 905
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	103 686	99 406
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 502	33 847
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-274 110	-584 800
Summa finansiella poster		-148 922	-451 547
Resultat efter finansiella poster		7 159 842	6 082 359
Årets resultat		7 159 842	6 082 359

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 457 953	76 761 689
Maskiner och inventarier	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 457 953	76 761 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 080 500	1 080 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 500	1 080 500
Summa anläggningstillgångar		75 538 453	77 842 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	36 932	51 260
Övriga fordringar	Not 16	692 645	730 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 389 661	1 198 133
Summa kortfristiga fordringar		2 119 238	1 979 883
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 830 474	10 841 887
Summa kassa och bank		7 830 474	10 841 887
Summa omsättningstillgångar		9 949 712	12 821 770
Summa Tillgångar		85 488 165	90 663 959

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 099 566	3 099 566	
Fond för yttre underhåll	60 650 170	55 615 000	
Summa bundet eget kapital	63 749 736	58 714 566	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	312 950	-734 239	
Årets resultat	7 159 842	6 082 359	
Summa fritt eget kapital	7 472 792	5 348 120	
Summa eget kapital	71 222 528	64 062 686	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 780 000	13 260 000
Garagelån		20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	13 280 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	3 080 000	8 420 000
Leverantörsskulder		1 582 431	1 231 966
Övriga skulder	Not 21	194 030	234 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 609 176	3 435 200
Summa kortfristiga skulder		8 465 637	13 321 273
Summa Eget kapital och Skulder		85 488 165	90 663 959

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	75
Standardförbättringar	Linjär	20-75
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 529 083	20 381 840
Hyrer, garage och p-platser	1 851 405	1 848 595
Bränsleavgifter, bostäder	4 481 170	4 481 170
Summa nettoomsättning	26 861 658	26 711 605

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	854 073	783 090
Övriga ersättningar	481 283	346 903
Försäkringsersättningar	405 299	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 740 655	1 129 993

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-1 464 828	-1 488 671
Reparationer	-961 448	-1 474 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 064 980	-1 049 160
Tomträttsavgäld	-1 191 800	-1 197 923
Försäkringspremier	-208 051	-225 476
Kabel- och digital-TV	-1 230 818	-1 234 176
Återbäring från Riksbyggen	18 500	21 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 454	-196 813
Serviceavtal	-105 725	0
Hissbesiktning	-30 746	0
Bevakningskostnader	-19 333	-14 031
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 127	-42 692
Snö- och halkbekämpning	-118 200	-43 613
Ersättningar till hyresgäster	-6 423	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-151 834	-99 338
Fordons- och maskinkostnader	-71 048	-62 501
Vatten	-1 122 801	-1 117 007
Fastighetsel	-985 519	-949 079
Uppvärmning	-4 215 558	-4 167 123
Sophantering och återvinning	-1 003 902	-998 979
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel, yttre skötsel och städ)	-950 359	-670 066
Summa driftkostnader	-14 931 454	-15 009 691

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-12 986	- 8 066
Studieverksamhet	-12 600	-16 758
Förvaltningsarvode administration	-1 408 961	-1 402 312
Lokalkostnader	-1 200	-1 600
IT-kostnader	-14 340	-8 589
Styrelsearvode	-19 585	-23 750
Arvode, yrkesrevisor	-31 058	-29 526
Övriga förvaltningskostnader	-75 157	-2 595
Kreditupplysningar	-318	-6 360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-170 854	0
Kontorsmateriel och trycksaker	-51 970	-80 135
Telefon och porto	-16 290	-42 248
Medlems- och föreningsavgifter	-43 200	-43 200
Serviceavgifter	-6 688	-8 233
Konsultarvoden	-11 606	-3 094
Övriga externa kostnader	-11 273	-97 691
Summa övriga externa kostnader	-1 888 087	-1 774 157

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda (fastighetskostnader)	-1 029 761	-1 025 586
Uttagsskatt	-324 625	-351 591
Sammanträdesarvoden	-222 134	-204 434
Övriga ersättningar	0	-5 482
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-101 230	-98 929
Pensionskostnader	-53 420	-15 974
Övriga personalkostnader	-39 230	-26 378
Löneskatt på pensionskostnader	-10 975	-11 116
Sociala kostnader	-388 898	-480 617
Summa personalkostnader	-2 170 272	-2 220 107

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer (samtliga män)

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-440 997	-441 000
Avskrivning Markanläggningar	-260 443	-260 442
Avskrivningar standardförbättringar	-1 602 296	-1 602 296
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 303 736	-2 303 738

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	103 686	99 406
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	103 686	99 406

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 839	32 122
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	440	151
Övriga ränteintäkter	222	1 574
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 502	33 847

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-273 013	-584 458
Övriga räntekostnader	-1 095	-342
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-274 110	-584 800

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 450 000	32 450 000
Standardförbättringar	126 990 943	126 990 943
Markanläggning	13 022 174	13 022 174
	172 463 117	172 463 117
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 463 117	172 463 117

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-23 630 000	-23 189 000
Standardförbättringar	-70 149 622	-68 547 326
Markanläggningar	-1 921 806	-1 661 364
	- 95 701 428	- 93 397 690

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-440 996	-441 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 602 296	-1 602 296
Årets avskrivning markanläggningar	-260 443	-260 442
	- 2 303 735	- 2 303 738

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 98 005 163	- 95 701 428
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

74 457 953	76 761 689
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	8 379 003	8 820 000
Standardförbättringar	55 239 025	56 841 321
Markanläggningar	10 839 925	11 100 368

Taxeringsvärden

	2017/2018	2016/2017
Byggnader	334 800 000	334 800 000
Mark	188 436 000	188 436 000
Totalt taxeringsvärde	523 236 000	523 236 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

2018-06-30 2017-06-30**Vid årets början**

Maskiner

659 043	659 043
659 043	659 043

Utrangeringar

Inventarier och verktyg

-659 043	0
----------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

0	659 043
----------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-659 043	-659 043
- 659 043	- 659 043

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning

659 043	0
659 043	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 0	- 659 043
------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2018-06-30 2017-06-30**Vid årets början**

Inventarier och verktyg

4 758 319	4 758 319
-----------	-----------

Installationer

2 528 401	2 528 401
-----------	-----------

Bilar och andra transportmedel

700 000	700 000
---------	---------

7 986 720	7 986 720
------------------	------------------

Utrangeringar

Inventarier och verktyg

-4 758 319	0
------------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

3 228 401	7 986 720
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-7 986 720	-7 986 720
- 7 986 720	- 7 986 720

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning

4 758 319	0
4 758 319	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 3 228 401	- 7 986 720
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
1 andel i Riksbyggen	500	500
Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening för 2 160 andelar i Riksbyggen	1 080 000	1 080 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 080 500	1 080 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	24 250	45 875
Kundfordringar	12 682	5 385
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	36 932	51 260

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	221 440	237 119
Skattekonto	471 205	104 190
Andra kortfristiga fordringar	0	389 182
Summa övriga fordringar	692 645	730 491

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	113 872	111 489
Förutbetalda försäkringspremier	120 093	114 368
Förutbetalt förvaltningsarvode	364 196	354 227
Förutbetald renhållning	14 760	14 400
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 825	92 859
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	213 974	213 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 991	0
Förutbetald tomträttsavgäld	296 950	296 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 389 661	1 198 133

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	26 249	14 717
Bankmedel	2 060 873	7 294 396
Transaktionskonto	5 743 353	3 532 774
Summa kassa och bank	7 830 474	10 841 887

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30****2017-06-30**

Inteckningslån	8 860 000	21 680 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 080 000	-8 420 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 780 000	13 260 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK			3 200 000,00	-2 400 000,00	800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK			3 200 000,00	-2 400 000,00	800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK			3 400 000,00	-2 800 000,00	600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK			5 940 000,00	-3 880 000,00	2 060 000,00	0,00
NORDEA	0,50%	2019-06-03	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2019-09-30	5 940 000,00	0,00	80 000,00	5 860 000,00
Summa			21 680 000,00	-8 480 000,00	4 340 000,00	8 860 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 080 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 780 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30****2017-06-30**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	3 080 000	8 420 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	3 080 000	8 420 000

Not 21 Övriga skulder**2018-06-30****2017-06-30**

Lån under betalning	0	53 437
Mottagna depositioner	47 800	48 750
Uttagsskatt	86 849	69 543
Skuld sociala avgifter och skatter	59 382	62 377
Summa övriga skulder	194 030	234 107

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna semesterlöner ink sociala avgifter	229 479	193 547
Upplupna räntekostnader	0	27 348
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	391 000	391 000
Upplupna elkostnader	58 378	61 083
Upplupna vattenavgifter	89 898	94 304
Upplupna värmekostnader	133 916	102 105
Upplupna kostnader för renhållning	220 476	179 781
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	141 498	120 291
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 312 531	2 233 741
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 609 176	3 435 200

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	21 871 200	54 048 600

Eventualförpliktelser

Fastigo	20 241	21 785
---------	--------	--------

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

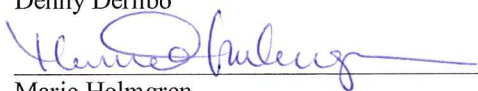


Styrelsens underskrifter

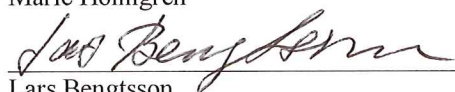
Via Fretwada 8/10 - 2018
Ort och datum



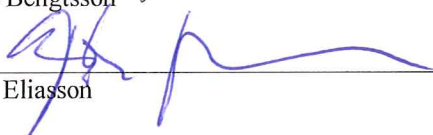
Denny Dernbo



Marie Holmgren



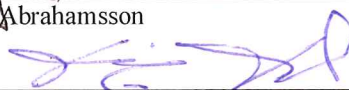
Lars Bengtsson



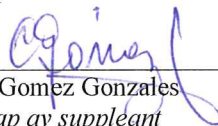
Edit Eliasson



Jan Abrahamsson



Leif Hed

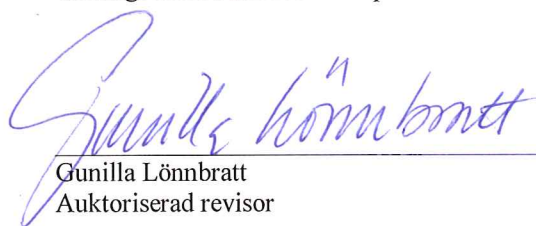


Carmen Gomez Gonzales

i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

16/10-2018



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Gunilla Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 27, org.nr 757201-7312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 27 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 27 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:

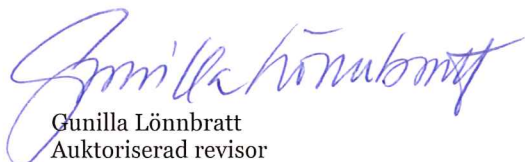
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16/10 - 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



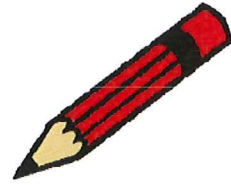
Gunilla Gustavsson
Förtroendevald revisor

RB BRF Göteborgshus 27

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 27 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.

[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860