

**Riksbyggens**  
**Brf Göteborgshus nr 14**  
Org nr 757201-7254

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 juli 2003 till 30 juni 2004

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser</i>	8
<i>Ställda panter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Vid ordinarie föreningsstämma den 29 oktober 2003 vid vilken 89 (104) röstsedlar utdelades omvaldes Jörgen Bergman, Peter Skarestad och Ingela Palmertz, samtliga på 2 år samt nyvaldes Christina Caesar, fyllnadsval 1 år, till ordinarie ledamöter. Till styrelsesuppleanter nyvaldes Robert Siivonen, på 2 år och Henrik Rydbeck, fyllnadsval 1 år.

Samtidigt valdes Stefan Litzén till ordinarie revisor och Tiomir Susnjar till revisorsuppleant.

Som auktoriserad revisor beslutades utse revisionsbyrån BDO Väst.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

#### Styrelseledamöter

Jörgen Bergman, ordförande  
Peter Skarestad, vice ordförande  
Ingela Palmertz, övrig ledamot  
Henrik Brodén, övrig ledamot  
Christina Caesar, övrig ledamot  
Nicholas Stålfors, övrig ledamot,  
utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Robert Siivonen  
Henrik Rydbeck  
Eva Ekström, utsedd av Riksbyggen

#### Revisor

Stefan Litzén

#### Revisorssuppleanter

Tiomir Susnjar

Revisionsbyrån BDO Väst har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Lena Borglund.

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån BDO Väst.

#### Avgående styrelseledamöter

Henrik Brodén  
Christina Caesar

#### Avgående styrelsesuppleanter

Henrik Rydbeck

#### Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Tobias Bende och Sara Erichsen. Det står dem fritt att adjungera Tina Johansson.

## **Firmateckning**

Förenings firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

## **Fastigheter och lägenhetsuppgifter**

Föreningen innehar tomrätterna till fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 med adresserna Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12. På tomterna uppfördes 1952 byggnader som idag innehåller 278 lägenheter med en lägenhetsyta av 15 408 m<sup>2</sup>. Dessutom har föreningen 26 st lokaler med en yta av 1 557,5 m<sup>2</sup>, 14 st garage, 100 st parkeringsplatser samt 7 st besöksplatser. Av lokalerna är 6 st belägna i det fristående affärshuset på Dr Bex gata 4.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

38 st 1 rum och kök  
143 st 2 rum och kök  
73 st 3 rum och kök  
24 st 4 rum och kök

Under verksamhetsåret har 30 (36) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 10,8 % (12,9 %) av lägenhetsbeståndet.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Taxeringsvärdet 2004 (2003) är 105 510 000 kr (94 994 000 kr), varav byggnadsvärde 65 200 000 kr (71 503 000 kr) och markvärde 40 310 000 kr (23 491 000 kr). Fastighetens värdeår är 1950.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal. Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

### Händelser under verksamhetsåret

I december 2003 påbörjades föreningens stora projekt beträffande renovering av badrummen, inklusive byte av avloppsstammar. Haglunds Bygg vann upphandlingen och driver nu renoveringen som skall bli klar under hösten 2006.

Bland övrigt underhåll kan nämnas:

Renovering av entréportar samt byte av plåtbleck ovan entréerna.  
Målning och justering av garageportar.

Skadad fasadbetong reparerades.  
Trädgallring mot Dr Hålléns gata.  
En cykelrensning av källargångarna genomfördes.

Under våren 2004 firade föreningen 50-årsjubileum med tipspromenad och smörgåstårta.

#### Utfört underhåll och framtida underhållsbehov

Föreningen har under 2003-2004 utfört underhåll och reparationer för 991 169 kr, varav 309 811 kr avser reparationer och 681 358 kr underhåll.

Planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan ser för de närmaste verksamhetsåren ut enligt följande:

#### 2005

Fasadarbete.  
Entréparti trä, 2 gånger strykning in- och utsida.  
Underhåll av piskbalkonger. 300 000 kr

#### 2006

Målning torkrum samt källargolv.  
Underhåll av undertak.  
Byte tvättmaskiner och torktumlare.  
Luftbehandling. 730 000 kr

#### 2007

Översyn av styr- och reglercentral.  
Fasadarbete.  
OVK. 825 000 kr

#### 2008

Underhåll hårdgjorda ytor.  
Fasadarbete.  
Yttertak.  
Trapphus målning samt byte belysning.  
Värmeanläggning, byte termostatventiler. 2 550 000 kr

#### 2009

Dörrar, entréer och portar. 95 000 kr

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Styrelsen har hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.

Ekonomi

## Resultat och ställning

	2003/04	2002/03	2001/02
Nettoomsättning, tkr	8 546	8 413	7 861
Årets resultat, tkr	262	36	-971
Balansomslutning, tkr	33 188	24 348	29 858
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	482	474	450
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	1 238	825	1 092
Soliditet, %	27%	36%	31%

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2003-2004 var årsavgiften oförändrad och bränsleavgiften höjdes med ca 7 %.

Hyrer för garage och parkeringsplatser har varit oförändrade.

För verksamhetsåret 2004-2005 planeras årsavgiften vara oförändrad medan bränsleavgiften höjs med ca 5 %.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets slut 482 kr per m<sup>2</sup> och år.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att årets överskott, 262 375 kr, jämte tidigare års balanserade resultat, 2 368 603 kr, tillsammans ett resultat på 2 630 979 kr, balanseras i ny räkning.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-07-01 2004-06-30</i>	<i>2002-07-01 2003-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 564 368	6 546 273
Övriga avgifter	2	1 971 698	1 845 626
Övriga förvaltningsintäkter		9 706	20 722
		<u>8 545 772</u>	<u>8 412 621</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 248 030	- 310 183
Underhåll	3	- 500 000	- 400 000
Fastighetsskatt		- 520 131	- 506 506
Driftskostnader	4	-4 839 837	-4 425 296
Övriga kostnader	5	- 116 472	- 71 589
Personalkostnader	6	- 310 841	- 636 482
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 982 093	- 982 092
		<u>-7 517 403</u>	<u>-7 332 147</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 028 369</b>	<b>1 080 474</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		701 300	390
Ränteintäkter	8	49 543	424 895
Räntekostnader	9	- 595 891	- 773 335
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 183 320</b>	<b>732 424</b>
Inkomstskatt		- 920 945	- 696 033
<b>Årets resultat</b>		<b>262 375</b>	<b>36 391</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-06-30</i>	<i>2003-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	19 233 102	20 185 132
Maskiner, inventarier	11	68 035	98 098
Pågående ombyggnad		3 458 561	218 241
		<u>22 759 698</u>	<u>20 501 471</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	7 006 500	6 500
		<u>7 006 500</u>	<u>6 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 766 198</b>	<b>20 507 971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 155	15 334
Kundfordringar		2 700	273
Skattekonto		581	2 026
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	850 172	102 193
		<u>863 608</u>	<u>119 826</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Specialutlåning till Riksbyggen		1 000 000	3 250 000
		<u>1 000 000</u>	<u>3 250 000</u>
Kassa och bank	14	1 558 222	469 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 421 830</b>	<b>3 839 653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 188 028</b>	<b>24 347 624</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-06-30</i>	<i>2003-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
		<u>673 415</u>	<u>673 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 368 603	2 332 212
Årets resultat		262 375	36 391
		<u>2 630 979</u>	<u>2 368 603</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>3 304 394</u></b>	
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Föreningens underhållsfond	15	5 555 044	5 736 402
		<u>5 555 044</u>	<u>5 736 402</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långa	16	21 000 000	14 000 000
		<u>21 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 128 690	242 654
Skatteskulder		888 637	643 603
Övriga skulder, korta	17	55 990	74 556
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	18	1 255 273	608 391
		<u>3 328 590</u>	<u>1 569 204</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>29 883 634</u></b>	<b><u>21 305 606</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>33 188 028</u></b>	<b><u>21 305 606</u></b>
<b><i>Ställda säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19	25 754 400	25 754 400
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>			
Fastigo		0	5 700

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges*

2004-06-30

2003-06-30

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 0 kr.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar sker enligt rak plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	110 år
Fastighetsförbättringar, ombyggnader	3-40 år
Maskiner, inventarier	5-10 år

#### *Avsättningar*

Avsättning till föreningens underhållsfond sker med belopp enligt budget.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 481 786	5 481 822
Hyor, lokaler	873 644	852 615
Hyor, garage	72 531	72 993
Hyor, p-platser	136 408	138 843
	<hr/>	<hr/>
	6 564 368	6 546 273

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges*

	2004-06-30	2003-06-30
<b>Not 2 Övriga avgifter</b>		
Bränsleavgifter	1 953 274	1 825 406
Elavgifter, p-platser	18 424	20 220
	<u>1 971 698</u>	<u>1 845 626</u>
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Avsättning till underhållsfonden	500 000	400 000
Utfört underhåll	681 358	899 260
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 681 358	- 899 260
	<u>500 000</u>	<u>400 000</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	76 736	47 921
Arvode förvaltning	1 159 095	1 142 224
Kabel-TV	179 950	230 244
Juridiska kostnader	5 280	1 301
Arvode auktoriserad revisor	22 188	21 119
RB styrelseledamot	27 151	23 750
Trädgårdsskötsel	61 781	52 069
Städ	347 736	0
Sotning	0	107 063
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	3 475	3 371
Förbrukningsmateriel	26 098	36 126
Maskiner och inventarier	36 441	7 527
Vatten	331 535	308 341
El	238 827	221 613
Uppvärmning	2 045 267	1 986 524
Sophantering	249 797	207 623
	<u>4 839 837</u>	<u>4 425 296</u>
<b>Not 5 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel/ motionsrum	5 750	0
Hyra p-platser	3 600	3 600
Hyra lokal	9 625	9 000
Representation/ möteskostnader	30 757	21 302
Kontorsmateriel	9 764	19 756
Telefon/ datakommunikation	10 686	14 118
Serviceavgifter/ medlemsavgifter	29 644	2 913
Konsultarvoden	16 146	0
Övriga externa kostnader	500	900
	<u>116 472</u>	<u>71 589</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

2004-06-30

2003-06-30

### Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal fr.o.m. 2003-07-01.

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	105 000	105 000
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	87 917	52 580
Övriga ersättningar	4 214	3 633
Föreningsvald revisor	5 000	5 500
Lön till städpersonal	33 722	253 076
Uttagsskatt	12 654	79 148
Löneskatt	- 1 409	2 841
FORA	0	13 464
Summa	247 098	515 242
Arbetsgivaravgifter	63 743	121 240
	310 841	636 482

### Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	53 906	53 906
Fastighetsförbättringar, ombyggnader	898 124	898 125
Maskiner och inventarier	30 063	30 061
	982 093	982 092

### Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	4 764	10 233
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	44 187	56 534
Ränteintäkter värdepapper	0	338 504
Övrigt	591	19 624
	49 543	424 895

### Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	594 677	733 529
Övrigt	1 214	39 806
	595 891	773 335

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

<i>Belopp i kr om inget annat anges</i>	<b>2004-06-30</b>	<b>2003-06-30</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	31 601 541	31 601 541
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>42 328 178</b>	<b>42 328 178</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-7 492 231	-7 438 325
Standardförbättringar	-14 100 815	-13 202 690
	-21 593 046	-20 641 015
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	- 898 124	- 898 125
<b>Summa ack. avskr. enligt plan</b>	<b>-22 545 076</b>	<b>-21 593 046</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	- 550 000	- 550 000
<b>Summa ack. nedskrivningar</b>	<b>- 550 000</b>	<b>- 550 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 233 102</b>	<b>20 185 132</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 180 500	3 234 406
Standardförbättringar	16 052 602	16 950 726
	<b>Värde</b>	<b>Värde</b>
Taxeringsvärden, byggnader	65 200 000	71 503 000
Taxeringsvärden, mark	40 310 000	23 491 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>105 510 000</b>	<b>94 994 000</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 11 Maskiner, inventarier

#### Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

1 247 865

1 247 865

#### Summa anskaffningsvärden

1 247 865

1 247 865

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

-1 149 767

-1 119 706

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

- 30 063

- 30 061

#### Summa ack. avskr. enligt plan

-1 179 830

-1 149 767

#### Planenligt restvärde vid årets slut

68 035

98 098

### Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Lån till bostadsrättsföreningarnas inressförening för 14

013 andelar i Riksbyggen

7 006 500

6 500

7 006 500

6 500

### Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

46 190

36 269

Upplupna ränteintäkter

701 483

7 720

Fastighetsförsäkring

52 008

29 350

Övrigt

50 491

28 854

850 172

102 193

### Not 14 Kassa och bank

Handkassa

2 500

2 500

Avräkning med Föreningssparbanken

1 552 523

465 558

Bohusbanken

3 198

1 769

1 558 222

469 828

### Not 15 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början

5 736 402

6 235 662

Avsättning enligt budget

500 000

400 000

Uttag ur fond

- 681 358

- 899 260

#### Behållning vid årets slut

5 555 044

5 736 402

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

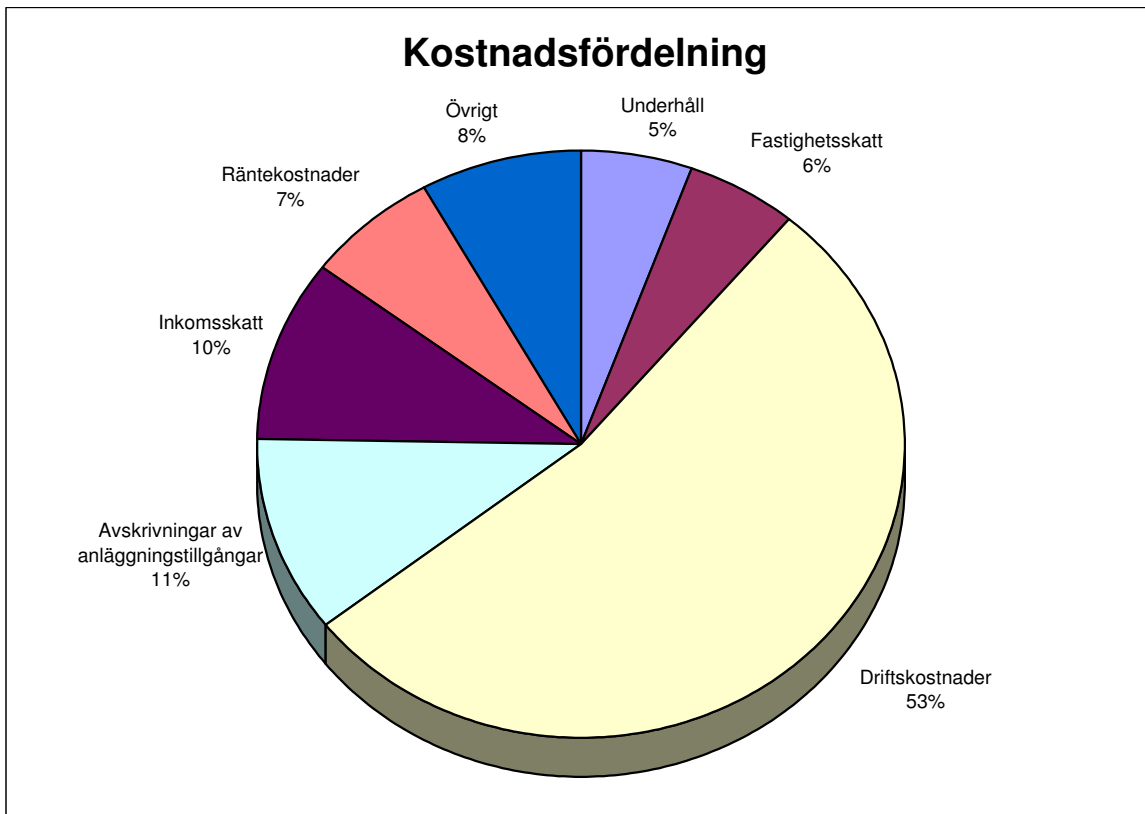
<i>Belopp i kr om inget annat anges</i>	<b>2004-06-30</b>	<b>2003-06-30</b>
<b>Not 16 Fastighetslån, långa</b>		
Fastighetslån	21 000 000	14 000 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>21 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Not 17 Övriga skulder, korta</b>		
Depositionsavgifter	28 025	28 025
Moms	26 726	38 542
Personalens källskatt	1 239	7 989
	<u>55 990</u>	<u>74 556</u>
<b>Not 18 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och sociala avgifter	1 144	18 598
Upplupna räntekostnader	7 450	0
Förutbetalda hyror och avgifter	685 060	356 860
Upplupen kostnad för rep och underhåll	394 354	107 151
Upplupna elkostnader	7 440	7 218
Upplupna vattenavgifter	25 343	21 848
Upplupna värmekostnader	75 612	66 347
Upplupen kostnad sophantering	58 870	19 119
Övrigt	0	11 250
	<u>1 255 273</u>	<u>608 391</u>

### **Not 19 Fastighetsinteckningar**

På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastighet till ett totalt värde om 31.052.700 kronor. Samtliga uttagna pantbrev är datapantbrev.

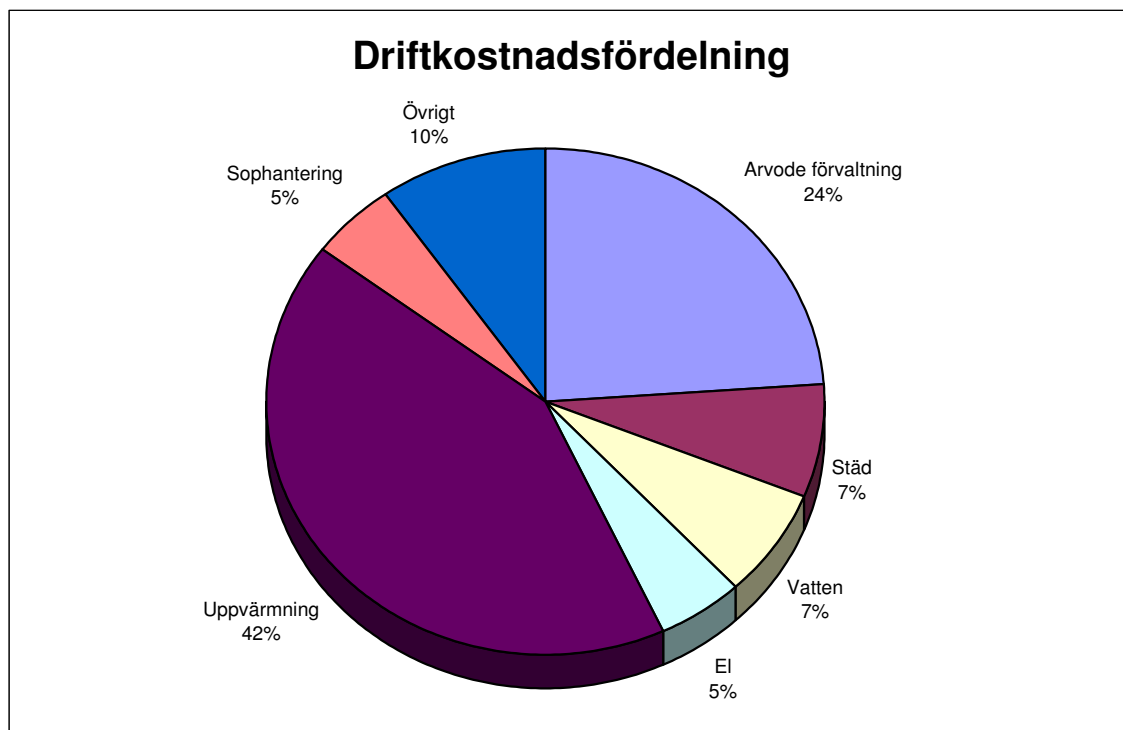
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2003/04	2002/03
Reparationer	248 030	310 183
Underhåll	500 000	400 000
Fastighetsskatt	520 131	506 506
Driftskostnader	4 839 837	4 425 296
Övriga kostnader	116 472	71 589
Personalkostnader	310 841	636 482
Avskrivningar av anläggningstillgångar	982 093	982 092
Inkomsskatt	920 945	696 033
Räntekostnader	595 891	773 335
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 034 239</b>	<b>8 801 515</b>





<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2003/04</b>	<b>2002/03</b>
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	76 736	47 921
Arvode förvaltning	1 159 095	1 142 224
Kabel-TV	179 950	230 244
Juridiska kostnader	5 280	1 301
Arvode auktoriserad revisor	22 188	21 119
RB styrelseledamot	27 151	23 750
Trädgårdsskötsel	61 781	52 069
Städ	347 736	0
Sotning	0	107 063
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	3 475	3 371
Förbrukningsmateriel	26 098	36 126
Maskiner och inventarier	36 441	7 527
Vatten	331 535	308 341
Ei	238 827	221 613
Uppvärmning	2 045 267	1 986 524
Sopphantering	249 797	207 623
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 839 837</b>	<b>4 425 296</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

**2003/04**

**2002/03**

**BOA (kvm):**

15408	15408
<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	2	2
Arvode förvaltning	75	74
Kabel-TV	12	15
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Arvode auktoriserad revisor	1	1
Fastighetsskötsel (snöhantering)	0	0
Trädgårdsskötsel	4	3
Städ	23	0
Sotning	0	7
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	0	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Maskiner och inventarier	2	0
Vatten	22	20
EI	16	14
Uppvärmning	133	129
Soppantering	16	13
Personalkostnader	16	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>326</b>	<b>295</b>