

Riksbyggens
Brf Göteborgshus nr 14
Org nr 757201-7254

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2004 till 30 juni 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Dagordning

Årsredovisning

Revisionsberättelse

Budget 2005-2006

Specifikation över byggnader

Specifikation över inventarier och maskiner

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 3 november 2004 vid vilken 78 (89) röstsedlar utdelades nyvaldes Robert Siivonen och Henrik Rydbeck, båda på 2 år, till ordinarie ledamöter.

Till styrelsesuppleanter nyvaldes Olof Tedenbrant, på 2 år och Matthias von Grüningen, 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
Robert Siivonen, övrig ledamot
Henrik Rydbeck, övrig ledamot
Magnus Alexandersson, övrig ledamot,
utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Olof Tedenbrant
Matthias von Grüningen
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

Jörgen Bergman
Peter Skarestad
Ingela Palmertz

Avgående styrelsesuppleanter

Matthias von Grüningen

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Marie Svensson, Svante Lundgren och Carolina Aagaard, med Marie Svensson som sammankallande.

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 m². Dessutom har föreningen 26 st lokaler med en yta av 1 557,5 m², 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 39 (30) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 14,0 % (10,8 %) av lägenhetsbeståndet.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Taxeringsvärdet är 105 510 000 kr, varav byggnadsvärde 65 200 000 kr och markvärde 40 310 000 kr. Fastighetens värdeår är 1950.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal. Föreningen har tecknat ett nytt förvaltningsavtal gällande energi med Riksbyggen. Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

Händelser under verksamhetsåret

Stamreoveringen:

Vi har gjort 22 av 37 trappuppgångar.

Hela stamreoveringen ser ut att bli klar enligt plan till sommaren 2006.

Bland övrigt underhåll kan nämnas:

Ny styrutrustning har installerats till fjärrvärmeundercentralen.

Fortsatt reovering av entréportar.

Golvbeläggningen på fem piskbalkonger har reoverats.

Plåtdetaljer på tak har blivit delmålade.

Installation av varmvattenberedare i affärshuset för Coop.
Nya hyresgäster i affärshuset; Golden Thai och Quilt Studion.

Utfört underhåll och framtida underhållsbehov

Föreningen har under 2004-2005 utfört reparationer och underhåll för 1 487 988 kr, varav 293 832 kr avser reparationer och 1 194 156 kr underhåll.

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

2006

Målning av piskbalkonger	
Underhåll av undertak i tvättstugor	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	
Luftbehandling	820 000 kr

2007

Fasadarbete	
OVK	
Underhåll balkonger	2 800 000 kr

2008

Underhåll av hårdgjorda ytor	
Fasadarbete	
Trapphusmålning samt byte belysning	
Byte termostatventiler	2 150 000 kr

2009-2010

Dörrar entreér och portar	
Fönster	1 300 000 kr

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 11 (12) protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02
Nettoomsättning, tkr	8 708	8 546	8 413	7 861
Årets resultat, tkr *	-306	262	36	-971
Balansomslutning, tkr	47 070	33 188	24 348	29 858
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	482	482	474	450
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	1 945	1 238	825	1 092
Soliditet, %	18%	27%	36%	31%

* Årets resultat 2004/05 är ej jämförbart med tidigare år då redovisningsprinciperna ändrats.

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2004-2005 höjdes bränsleavgiften med ca 5 % fr.o.m. 1 juli 2004. Fr.o.m. 1 januari 2005 separerades kabel-tv-avgiften från årsavgiften som då sänktes med motsvarande belopp.

Hyrer för garage och parkeringsplatser har varit oförändrade.

För verksamhetsåret 2005-2006 planeras avgifterna vara oförändrade.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets slut 482 kr per m² och år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 630 979
Årets resultat före fondförändring	-305 654
Fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 194 156
 Summa överskott	 2 919 481

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	2 919 481
----------------------------	-----------

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>2004-07-01 2005-06-30</i>	<i>2003-07-01 2004-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 511 765	6 564 368
Övriga avgifter	2	2 066 024	1 971 698
Övriga förvaltningsintäkter	3	130 417	9 706
		<u>8 708 206</u>	<u>8 545 772</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 293 832	- 248 030
Underhåll	4	-1 194 156	- 500 000
Fastighetsskatt		- 541 849	- 520 131
Driftskostnader	5	-4 866 577	-4 839 837
Övriga kostnader	6	- 106 128	- 116 472
Personalkostnader	7	- 270 101	- 310 841
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 966 526	- 982 093
		<u>-8 239 169</u>	<u>-7 517 404</u>
Rörelseresultat		469 037	1 028 368
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		800 650	701 300
Ränteintäkter	9	14 442	49 543
Räntekostnader	10	- 671 374	- 595 891
Resultat efter finansiella poster		612 755	1 183 320
Inkomstskatt	11	- 918 409	- 920 945
Årets resultat		- 305 654	262 375

Om vi använt samma redovisningsprincip som föregående år hade resultat varit enligt nedan, se information sid.8.

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 600 000	0
lanspråktagande av underhållsfond	1 194 156	0
Förändring av underhållsfond	<u>594 156</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring	288 502	262 375

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-06-30	2004-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	18 295 021	19 233 102
Maskiner, inventarier	13	39 590	68 035
Pågående ombyggnad		18 928 468	3 458 561
		<u>37 263 079</u>	<u>22 759 698</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	8 006 500	7 006 500
		<u>8 006 500</u>	<u>7 006 500</u>
Summa anläggningstillgångar		45 269 579	29 766 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 022	10 155
Kundfordringar		0	2 700
Skattekonto		554	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	151 463	850 172
		<u>161 039</u>	<u>863 608</u>
Kortfristiga placeringar			
Likvidplacering via RB		0	1 000 000
		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank	16	1 638 986	1 558 222
Summa omsättningstillgångar		1 800 025	3 421 830
SUMMA TILLGÅNGAR		47 069 604	33 188 028

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-06-30	2004-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		4 960 888	5 555 044
		<u>5 634 303</u>	<u>6 228 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 630 979	2 368 603
Årets resultat		- 305 654	262 375
Avsättning till underhållsfond		- 600 000	0
Anspråktagande av underhållsfond		1 194 156	0
		<u>2 919 481</u>	<u>2 630 979</u>
Summa eget kapital		8 553 784	8 859 438
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	18	33 000 000	21 000 000
		<u>33 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 408 184	1 128 690
Skatteskulder		934 968	888 637
Övriga skulder, kortfristiga	19	88 277	57 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 084 391	1 254 129
		<u>5 515 820</u>	<u>3 328 590</u>
Summa skulder		38 515 820	24 328 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 069 604	33 188 028
Ställda säkerheter	21		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		33 316 500	25 754 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

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
Standardförbättringar, ombyggnader	3-40 år
Maskiner, inventarier	5-10 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30	2004-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 379 420	5 481 786
Hyror, lokaler	920 201	873 644
Hyror, garage	72 531	72 531
Hyror, p-platser	139 613	136 408
	<u>6 511 765</u>	<u>6 564 368</u>
Not 2 Övriga avgifter		
Bränsleavgifter	2 049 584	1 953 274
Elavgifter, p-platser	16 440	18 424
	<u>2 066 024</u>	<u>1 971 698</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	101 748	0
Övrigt	28 669	9 706
	<u>130 417</u>	<u>9 706</u>
Not 4 Underhåll		
Utfört underhåll	1 194 156	681 358
Avsättning till underhållsfond	0	500 000
Uttag ur underhållsfond	0	- 681 358
	<u>1 194 156</u>	<u>500 000</u>
Not 5 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	94 599	76 736
Arvode förvaltning	1 188 973	1 159 095
Kabel-TV	193 356	179 950
Juridiska kostnader	3 956	5 280
Arvode RB styrelseledamot	21 756	27 151
Arvode auktoriserad revisor	17 893	22 188
Trädgårdsskötsel	154 492	61 781
Städ	353 346	347 736
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	3 650	3 475
Besiktning skyddsrum	1 113	0
Snöröjning	6 700	0
Förbrukningsmateriel	35 745	26 098
Maskiner och inventarier	43 187	36 441
Vatten	293 989	331 535
El	264 083	238 827
Uppvärmning	1 936 303	2 045 267
Sophantering	224 956	249 797
	<u>4 866 577</u>	<u>4 839 837</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30	2004-06-30
Not 6 Övriga kostnader		
Fritidsmedel/ motionsrum	8 595	5 750
Hyra p-platser	3 600	3 600
Hyra lokal	0	9 625
Representation/ möteskostnader	21 030	30 757
Kontorsmateriel/ trycksaker	23 193	9 764
Telefon/ data	11 170	10 686
Medlems- och serviceavgifter	14 734	29 644
Konsultarvoden	20 389	16 146
Övriga externa kostnader	3 417	500
	<u>106 128</u>	<u>116 472</u>
Not 7 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	102 000	105 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	105 728	92 131
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Lön till städpersonal	0	33 722
Uttagsskatt	0	12 654
Löneskatt	0	- 1 409
Summa	<u>212 728</u>	<u>247 098</u>
Arbetsgivaravgifter	57 373	63 743
	<u>270 101</u>	<u>310 841</u>
Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	53 906	53 906
Standardförbättringar, ombyggnader	884 175	898 124
Maskiner och inventarier	28 445	30 063
	<u>966 526</u>	<u>982 093</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter specialutlåning till Riksbyggen	7 673	44 187
Övriga ränteintäkter	6 769	5 356
	<u>14 442</u>	<u>49 543</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	671 341	594 677
Övriga räntekostnader	33	1 214
	<u>671 374</u>	<u>595 891</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

Not 11 Inkomstskatt

Beräkning av inkomsskatt:

3 % av tax.värde	3 165 300		
Ränteintäkter	814 586		
Räntekostnader	-671 374		
Tomträttsavgäld	-28 480		
Att taxera	3 280 032 x 28 %	918 409	920 945
		918 409	920 945

Not 12 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	31 601 541	31 601 541

Summa anskaffningsvärden

42 328 178 42 328 178

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 546 137	-7 492 231
Standardförbättringar	-14 998 939	-14 100 815
	-22 545 076	-21 593 046

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 53 906 - 53 906

Årets avskrivning standardförbättringar

- 884 175 - 898 124

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-23 483 157 -22 545 076

Akkumulerade nedskrivningar

Vid årets början

- 550 000 - 550 000

Summa ackumulerade nedskrivningar

- 550 000 - 550 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

18 295 021 19 233 102

Varav

Byggnader	3 126 594	3 180 500
Standardförbättringar	15 168 427	16 052 602

Taxeringsvärden

bostäder 98 000 000 98 000 000

lokaler 7 510 000 7 510 000

Totalt taxeringsvärde

105 510 000 105 510 000

varav byggnader 65 200 000 65 200 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30	2004-06-30
Not 13 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	-1 179 830	-1 149 767
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 28 445	- 30 063
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 208 275	-1 179 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 590	68 035
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
16 013 andelar á 500 kronor i intresseföreningen	8 006 500	7 006 500
	8 006 500	7 006 500
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 488	46 190
Förutbetald städning	30 662	0
Upplupna ränteintäkter	0	701 483
Fastighetsförsäkring	59 626	52 008
Övrigt	10 687	50 491
	151 463	850 172
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	2 500	2 500
Bohusbanken	3 201	3 198
Avräkning med Föreningssparbanken	1 633 285	1 552 523
	1 638 986	1 558 222

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser,</i>	<i>Under-</i>	
	<i>uppl. avgift</i>	<i>hållsfond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	673 415	5 555 044	2 630 979
Förändring av underhållsfond			594 156
Avsättning enligt plan		600 000	
Ianspråkstagande ur fond		-1 194 156	
Årets resultat			- 305 654
Vid årets slut	673 415	4 960 888	2 919 481

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	33 000 000	21 000 000
Skuld vid årets slut	33 000 000	21 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,95	rörligt	24 000 000
STADSHYPOTEK	1,95	rörligt	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,95	rörligt	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,95	rörligt	3 000 000
			33 000 000

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter	28 025	28 025
Moms	24 535	26 726
Upplupna sociala avgifter och skatter	35 717	2 383
	88 277	57 134

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

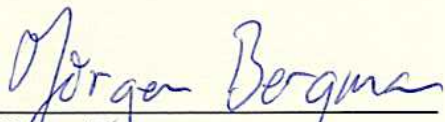
Upplupna räntekostnader	23 143	7 450
Förutbetalda hyror och avgifter	743 742	685 060
Upplupen kostnad för rep och underhåll	1 137 881	394 354
Upplupna elkostnader	7 692	7 440
Upplupna vattenavgifter	22 776	25 343
Upplupna värmekostnader	76 696	75 612
Upplupen kostnad renhållning	31 836	58 870
Upplupen trädgårdsskötsel	40 625	0
	2 084 391	1 254 129

Not 21 Fastighetsinteckningar

På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastighet till ett totalt värde om 34.052.700 (31.052.700) kronor. Samtliga uttagna pantbrev är datapantbrev.

Göteborg den 24 augusti 2005

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GÖTEBORGS SHUS NR 14


Jörgen Bergman


Peter Skarestad

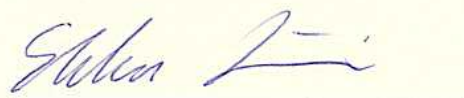

Ingela Palmertz


Robert Siivonen


Henrik Rydbeck


Magnus Alexandersson
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30/9-05


Stefan Litzén


Lena Borglund
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14

Org.nr 757201-7254

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för år 2004- 07-01 – 2005-06-30. Det är styrelsen, som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelse och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 september 2005



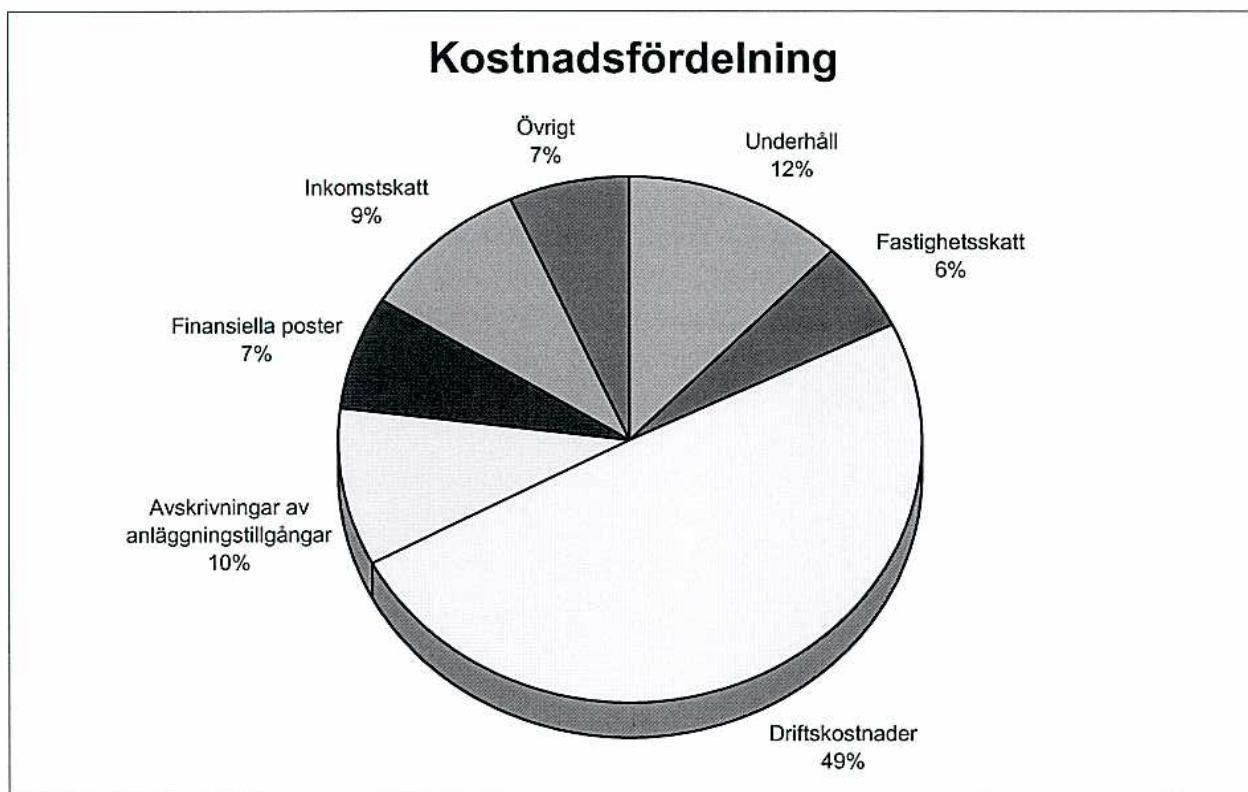
Stefan Litzén



Lena Borglund
Godkänd revisor

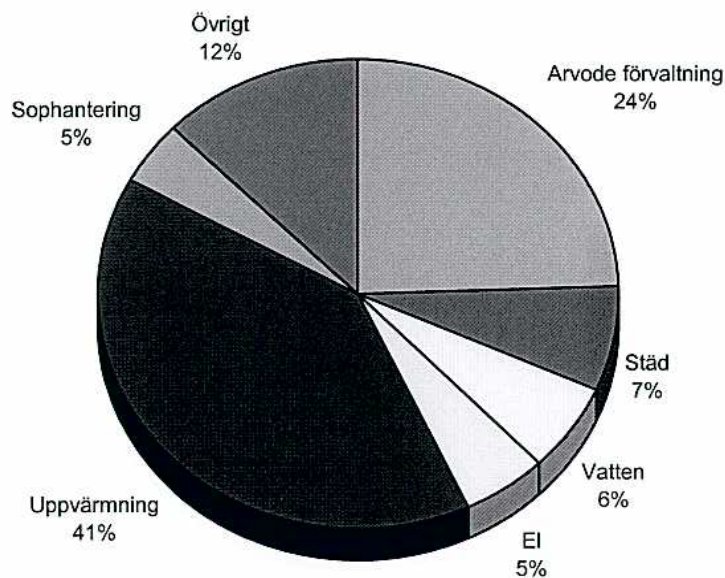
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2004/05	2003/04
Reparationer	293 832	248 030
Underhåll	1 194 156	500 000
Fastighetsskatt	541 849	520 131
Driftskostnader	4 866 577	4 839 837
Övriga kostnader	106 128	116 472
Personalkostnader	270 101	310 841
Avskrivningar av anläggningstillgångar	966 526	982 093
Finansiella poster	671 374	595 891
Inkomstskatt	918 409	920 945
Summa kostnader	9 828 952	9 034 240



Driftkostnadsfördelning**2004/05****2003/04**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	94 599	76 736
Arvode förvaltning	1 188 973	1 159 095
Kabel-TV	193 356	179 950
Juridiska kostnader	3 956	5 280
Arvode RB styrelseledamot	21 756	27 151
Arvode auktoriserad revisor	17 893	22 188
Trädgårdsskötsel	154 492	61 781
Städ	353 346	347 736
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	3 650	3 475
Besiktning skyddsrum	1 113	0
Snöröjning	6 700	0
Förbrukningsmateriel	35 745	26 098
Maskiner och inventarier	43 187	36 441
Vatten	293 989	331 535
El	264 083	238 827
Uppvärmning	1 936 303	2 045 267
Sophantering	224 956	249 797
Summa driftkostnader	4 866 577	4 839 837

Driftkostnadsfördelning

Budget 2005/ 06

<i>Belopp i kkr</i>	UTFALL 2003/04	UTFALL 2004/05	BUDGET 2004/05	BUDGET 2005/06
Rörelsens intäkter				
Årsavgifter och hyror				
Årsavgifter, bostäder	5 482	5 379	5 482	5 279
Hyror, lokaler	874	920	925	932
Hyror, garage	73	73	73	73
Hyror, p-platser	136	140	140	140
	6 564	6 512	6 620	6 424
Övriga avgifter				
Bränsleavgifter	1 953	2 050	2 050	2 050
Elavgifter, p-platser	18	16	18	17
	1 972	2 066	2 068	2 067
Övriga förvaltningsintäkter				
Kabel-tv-avgifter	—	102	—	203
Övrigt	10	29	—	—
	10	130	—	203
Summa intäkter	8 546	8 708	8 688	8 694
Rörelsens kostnader				
Reparationer och underhåll				
Reparationer	- 310	- 294	- 270	- 270
Avsättning till underhållsfonden	- 500	—	—	—
Nedlagda underhållskostnader	- 681	- 1 194	- 255	- 800
Uttag ur underhållsfonden	681	—	—	—
	- 810	- 1 488	- 525	- 1 070
Fastighetsskatt				
Fastighetsskatt	- 520	- 542	- 537	- 557
	- 520	- 542	- 537	- 557
Driftskostnader				
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	- 28	- 28	- 28	- 28
Fastighetsförsäkring	- 77	- 95	- 90	- 107
Arvode förvaltning	- 1 159	- 1 189	- 1 190	- 1 190
Kabel-TV	- 180	- 193	- 187	- 202
Avgifter för juridiska åtgärder	- 5	- 4	- 5	- 5
Administration (revision och RB-ledamot)	- 49	- 40	- 46	- 46
Trädgårdsskötsel	—	- 154	- 80	- 80
Städning	- 348	- 353	- 362	- 363
Bevakning/ SOS Alarm	- 3	- 4	- 3	- 4
Besiktning skyddsrum	—	- 1	—	—
Snöröjning	—	- 7	—	—
Förbrukningsmateriel	- 26	- 36	- 40	- 40
Maskiner och inventarier	- 29	- 43	- 20	- 20
El	- 239	- 264	- 261	- 270
Fjärrvärmeavgifter	- 2 045	- 1 936	- 2 050	- 2 050
Vatten	- 332	- 294	- 330	- 300
Sopavgifter	- 250	- 225	- 220	- 200
	- 4 770	- 4 866	- 4 912	- 4 905

Budget 2005/ 06

<i>Belopp i kkr</i>	UTFALL 2003/04	UTFALL 2004/05	BUDGET 2004/05	BUDGET 2005/06
Övriga kostnader				
Fritidsmedel	- 16	- 9	-	- 10
Hyra bilplatser	- 4	- 4	- 4	- 4
Hyra lokal	- 10	-	-	-
Representation/ möteskostnader	- 28	- 21	- 40	- 40
Kontorsmaterial, trycksaker	- 10	- 23	- 20	- 20
Telefon/ data	- 11	- 11	- 15	- 11
Medlems- och serviceavgifter	- 30	- 15	- 16	- 15
Konsultarvoden	- 16	- 20	- 5	- 10
Övriga externa kostnader	- 1	- 3	- 2	- 2
	- 124	- 106	- 102	- 112
Personalkostnader				
Styrelsearvode	- 105	- 102	- 105	- 115
Föreningsvald revisor	- 5	- 5	- 6	- 6
Övriga ersättningar	- 92	- 106	- 80	- 110
Lön till städpersonal	- 34	-	-	-
Uttagsskatt	- 13	-	-	-
Löneskatt	1	-	-	-
Arbetsgivaravgifter	- 64	- 57	- 62	- 61
	- 311	- 270	- 253	- 292
Avskrivningar av anl. tillgångar				
Byggnader	- 54	- 54	- 54	- 54
Fastighetsförbättringar, ombyggnader	- 898	- 884	- 784	- 884
Inventarier, maskiner	- 30	- 28	- 28	- 20
	- 982	- 967	- 866	- 958
Summa kostnader	- 7 517	- 8 239	- 7 195	- 7 894
Finansiella poster				
Resultat från finansiella anl. tillg.				
Utdelning andelar	701	801	560	801
	701	801	560	801
Ränteintäkter				
Ränteintäkter spec. utlån till RB	44	8	-	-
Övrigt	5	7	-	-
	50	14	-	-
Räntekostnader				
Räntekostnader, fastighetslån	- 595	- 671	- 855	- 992
Övriga finansiella konstnader	- 1	-	-	-
	- 596	- 671	- 855	- 992
Summa finansiella poster	155	144	- 295	- 191
Inkomstskatt	- 921	- 918	- 797	- 825
Resultat	262	- 306	401	- 216
Tillägg till resultaträkningen				
Avsättning till underhållsfonden	-	- 600	- 600	- 650
Uttag ur underhållsfonden	-	1 194	255	800
Förändring av underhållsfonden	-	594	- 345	150
Resultat efter fondförändring	262	289	56	- 66

Specifikation byggnader 2005-06-30

Ansk.år	Benämning	Anskaff värde	Ack avskrivn	Rest värde	Avskr.tid (år kvar)	Årets avskrivn
1952	Byggnad	10 726 637	-7 600 043	3 126 594	110(58)	53 906
	<u>Energiåtgärder</u>					
1982	Värmeanläggning	442 709	-442 709	0	10(0)	0
1987	Fjärrvärme	1 131 000	-1 131 000	0	7 (0)	0
		1 573 709	-1 573 709	0		0
	<u>Ombyggnader</u>					
1980	Styrelserum	25 982	-25 982	0	0	0
1990	Fönster	3 178 018	-1 906 802	1 271 216	40(24)	52 967
1991	Elcentral	32 985	-14 273	18 712	40(25)	748
1991	Tvättstugerenovering	2 009 433	-1 419 177	590 256	40(25)	23 610
1991	Låssystem	353 217	-335 538	17 679	20(5)	3 534
1991	Markarbeten	55 000	-55 000	0	10(0)	0
1991	Fasadrenovering	1 722 337	-574 327	1 148 010	30(20)	57 401
1991	Yttertak	336 610	-101 388	235 222	40(25)	9 409
1992	Entreparti	543 417	-195 631	347 786	30(16)	21 737
1994	Projekt-92	17 491 520	-7 976 783	9 514 737	30(18)	528 597
1995	Projekt-92	1 150 000	-755 460	394 540	20(9)	43 838
1996	Projekt-92 (tillk)	17 401	-8 700	8 701	20(10)	870
1997/98	Motorvärmare	374 636	-141 528	233 108	30(21)	11 100
1999	Markarb. granitmur	437 500	-102 081	335 419	30(23)	14 583
1999	Markarb. möbler	181 250	-69 635	111 615	20(13)	8 585
2001	Lokalombyggnad	34 420	-17 210	17 210	10(5)	3 442
2002	Cykelrum	31 935	-12 772	19 163	10(6)	3 193
2002	Lokalombyggnad	41 849	-41 849	0	3(0)	0
		28 017 510	-13 754 136	14 263 374		783 614
	<u>Affärshuset</u>					
1994	Projekt-92	2 010 322	-1 105 269	905 053	20(9)	100 561
		42 328 178	-24 033 157	18 295 021		938 081

Nedskrivning projekt-92 med 550.000

Inventarier, maskiner 2005-06-30

Ansk år	Benämning	Ansk värde	Ack avskrivn	Rest värde	Kvar år	Årets avskrivn
1985	Träsvarv Viking	3 349	-3 349	0	0	0
1987	Häcksax	2 606	-2 606	0	0	0
1989	Tvättmaskin W 74	16 224	-16 224	0	0	0
1990	Mangel	8 338	-8 338	0	0	0
1990	Säkerhetsskåp	5 124	-5 124	0	0	0
1992	Svetsaggregat	8 118	-8 118	0	0	0
1992	Expeditionsmöbler	7 095	-7 095	0	0	0
1993	Traktor	191 200	-191 200	0	0	0
1994	Soptillsats till traktor	16 044	-16 044	0	0	0
1994	Högtryckstvätt	18 494	-18 494	0	0	0
1995	Träningsredskap	23 888	-23 888	0	0	0
1997	Sandspridare	27 152	-25 601	1 551	1	1 551
1997	Rensmaskin	7 170	-6 761	409	1	409
1997	John Deere gräsklipp.	134 960	-127 392	7 568	1	7 568
1997	Flistugg	27 500	-25 927	1 573	1	1 572
1997	Mattvätt	54 376	-54 376	0	0	0
1998	Kopieringsmaskin	11 250	-11 250	0	0	0
1998	Datorer (2 st)	20 600	-20 600	0	0	0
1998	Torktumlare	23 750	-23 750	0	0	0
1998	Snöslunga	7 900	-6 718	1 182	2	593
1999	Torkaggregat A 150	25 219	-25 219	0	0	0
1999	Tvättmaskin Podab	23 131	-23 131	0	0	0
1999	Gräsklippare	8 092	-8 092	0	0	0
1999	Centrifug Podab	16 218	-16 218	0	0	0
1999	Tumlare Podab	24 338	-24 338	0	0	0
1999	Tumlare Podab	19 781	-19 781	0	0	0
1999	Joniseringsaggr sopru	24 016	-14 406	9 610	4	2 401
1999	Tumlare Podab	23 531	-23 531	0	0	0
1999	Lövlatare mm	40 363	-24 216	16 147	4	4 036
1999	Tumlare Podab	23 006	-23 006	0	0	0
2000	Torkaggregat	27 844	-27 844	0	0	0
2001	Datorer (2 st)	22 932	-22 932	0	0	4 588
2001	Centrifug Podab	18 125	-18 125	0	0	0
2001	Torktumlare (2 st)	62 500	-62 500	0	0	0
2001	Torkaggregat	245 000	-245 000	0	0	0
2001	Träningsredskap	20 881	-20 881	0	0	4 177
2002	Gräsklippare	7 750	-6 200	1 550	1	1 550
Totalt		1 247 865	-1 208 275	39 590		28 445

Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 14

Utfall affärshuset verksamhetsåret 2004/05

	Utfall 2004/05	Utfall 2003/04
Intäkter		
Hyror	630 092	597 114
Rörelsens kostnader		
<i>Förbrukningsavgifter</i>		
Värme	-106 497	-112 490
Vatten	-16 169	-18 234
El	-14 525	-13 135
Sophantering	-12 373	-13 738
	-149 564	-157 597
Underåll		
Reparationer	-7 564	-8 396
Underhåll	-18 750	-35 960
Uttag ur underhållsfonden	0	35 960
Avsättning till underhållsfonden	0	-27 500
	-26 314	-35 896
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	-1 620	-1 620
Fastighetsskatt	-42 800	-42 800
Försäkring	-11 382	-9 317
Förvaltningskostnader	-70 103	-66 756
Styrelse och revisionsarvoden	-17 036	-14 165
Administration	-6 317	-9 552
	-149 258	-144 210
Rörelseresultat före avskrivningar	304 956	259 411
Avskrivningar		
Byggnader	-2 964	-2 964
Fastighetsförbättringar	-100 561	-100 561
Rörelseresultat efter avskrivningar	204 395	158 850
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	44 830	41 296
Räntekostnader	-36 926	-32 774
	7 904	8 522
Resultat före skatt	212 299	167 372
Inkomstskatt	-37 717	-37 885
Årets resultat	174 582	129 487
Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfonden	-33 000	0
Uttag ur underhållsfonden	18 750	0
Förändring av underhållsfonden	-14 250	0
Resultat efter fondförändring	160 332	129 487