

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

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 juli 2006 till 30 juni 2007

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Dagordning

Årsredovisning

Revisionsberättelse

Budget 2007-2008

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 18 oktober 2006 vid vilken 56 (69) röstsedlar utdelades omvaldes Robert Siivonen och nyvaldes Anders Bonander, båda på 2 år, till ordinarie ledamöter.

Till styrelsesuppleant omvaldes Olof Tedenbrandt, på 2 år.

Samtidigt valdes Stefan Litzén till ordinarie revisor och Per Asimus till revisorssuppleant.

Som auktoriserad revisor beslutades utse revisionsbyrån BDO Nordic.

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  
Anders Bonander, övrig ledamot  
Katarina Björnsdotter, övrig ledamot,  
utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Olof Tedenbrandt  
Matthias von Grüningen  
Eva Ekström, utsedd av Riksbyggen

#### Revisor

Stefan Litzén

#### Revisorssuppleanter

Per Asimus

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

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån BDO Nordic.

#### Avgående styrelseledamöter

Jörgen Bergman  
Peter Skarestad  
Ingela Palmertz

#### Avgående styrelsesuppleanter

Matthias von Grüningen

#### Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Svante Lundgren, Henrik Nyström och Ina Stenberg, med Svante Lundgren 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 m<sup>2</sup>. Dessutom har föreningen 27 st lokaler med en yta av 1 682,5 m<sup>2</sup>, 14 st garage samt 107 st parkeringsplatser. 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 35 (39) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 12,6 % (14,0 %) av lägenhetsbeståndet.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Taxeringsvärdet 2007 är 172 161 000 kr, varav byggnadsvärde 104 400 000 kr och markvärde 67 761 000 kr. Fastighetens värdeår är 1950.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltning enligt avtal.

Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

### Utfört underhåll

Föreningen har under 2006-2007 utfört reparationer och underhåll för 1.181.042 kr, varav 547.204 kr avser reparationer och 633.838 kr underhåll, se not 3 och 4 sid. 9 och 10.

### Händelser under verksamhetsåret

Vi har under året uppdaterat vår underhållsplan.

Garantijobb utförs på 5 av föreningens piskbalkonger p.g.a. fel i spacklet vid renoveringen.

Ny dränering är lagd inne på gården Dr Bexg. 11.



På den södra tegelfasaden, Dr Hjortsg. 4 C, har underhållsarbeten och hydrofobering utförts under våren.

I våra tvättstugor har bytts 3 tvättmaskiner och 2 torktumlare.

Affärshusets avloppsledningar har spolats och rensats.

### Framtida underhållsbehov

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

#### 2007-2008

Tvättstugeutrustning

Fasadarbeten

Obligatorisk ventilationskontroll

Basturenovering

Dräneringsarbeten

Dörrar entreér och portar

Ombyggnad soprum 1 500 000 kr

#### 2008-2009

Fasadarbeten

Hårdgjorda ytor 2 250 000 kr

#### 2009-2010

Fasadarbeten

Markytor 2 250 000 kr

#### 2010-2011

Dörrar entreér och portar

Invändigt ytskikt tvättstugor

Invändig målning 750 000 kr

#### 2011-2012

Balkonger

Fönster 3 000 000 kr

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

#### Allmänt

Styrelsen har hållit 11 (10) protokollförda sammanträden.

Ekonomi

## Resultat och ställning

	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03
Rörelsens intäkter, tkr	9 753	8 737	8 708	8 546	8 413
Årets resultat, tkr	-366	830	-306	262	36
Balansomslutning, tkr	59 916	60 939	47 070	33 188	24 348
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	521	471	482	482	474
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	2 808	2 770	1 945	1 238	825
Soliditet, %	15%	15%	18%	27%	36%

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2006-2007 höjdes avgifterna med ca 10,5 % från den 1 juli 2006.

Hyror för garage och parkeringsplatser var oförändrade.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets slut 521 kr per m<sup>2</sup> och år.

För verksamhetsåret 2007-2008 beräknas avgifterna vara oförändrade..

Hyror för garage och parkeringsplatser höjdes med ca 20,0 % fr.o.m. den 1 juli 2007.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 819 848
Årets resultat före fondförändring	-366 209
Fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 838
 Summa överskott	 3 387 477

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	3 387 477
----------------------------	-----------

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>2006-07-01 2007-06-30</i>	<i>2005-07-01 2006-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 275 165	6 423 564
Bränsleavgifter		2 000 108	2 049 921
Övriga förvaltningsintäkter	2	477 888	263 863
		<u>9 753 161</u>	<u>8 737 348</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 547 204	- 325 184
Planerat underhåll	4	- 633 838	- 720 357
Fastighetsskatt		- 524 690	- 557 421
Driftskostnader	5	-4 854 278	-4 866 929
Övriga kostnader	6	- 170 932	- 69 718
Personalkostnader	7	- 162 182	- 212 710
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 434 192	-1 422 736
		<u>-8 327 317</u>	<u>-8 175 055</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 425 844</b>	<b>562 293</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		800 650	2 401 950
Ränteintäkter	9	26 879	6 960
Räntebidrag		137 623	0
Räntekostnader	10	-1 457 622	- 817 830
		<u>- 492 470</u>	<u>1 591 080</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>933 374</b>	<b>2 153 373</b>
Inkomstskatt		-1 299 583	-1 323 362
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 366 209</u></b>	<b><u>830 011</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 650 000
lanspråktagande av underhållsfond		633 838	720 357
Förändring av underhållsfond		<u>- 66 162</u>	<u>70 357</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 432 371</b>	<b>900 368</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	49 683 334	49 440 291
Maskiner, inventarier	12	12 883	19 911
		<u>49 696 217</u>	<u>49 460 202</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	8 006 500	8 006 500
		<u>8 006 500</u>	<u>8 006 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 702 717</b>	<b>57 466 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	39 214
Skattekonto		46 814	17 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	254 800	2 529 814
		<u>301 614</u>	<u>2 586 056</u>
<b>Kassa och bank</b>	15		
Kassa och bank		1 911 283	886 488
		<u>1 911 283</u>	<u>886 488</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 212 897</b>	<b>3 472 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 915 614</b>	<b>60 939 246</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-06-30</i>	<i>2006-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		4 956 693	4 890 531
		<u>5 630 108</u>	<u>5 563 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 819 848	2 919 481
Årets resultat		- 366 209	830 011
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 650 000
lanspråktagande av underhållsfond		633 838	720 357
		<u>3 387 477</u>	<u>3 819 848</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>9 017 585</u></b>	<b><u>9 383 794</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	48 000 000	47 000 000
		<u>48 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		462 184	1 072 372
Skatteskulder		1 154 988	1 219 860
Övriga skulder, kortfristiga	18	232 776	102 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 048 081	2 160 971
		<u>2 898 029</u>	<u>4 555 452</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>50 898 029</u></b>	<b><u>51 555 452</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>59 915 614</u></b>	<b><u>60 939 246</u></b>
<b><i>Ställda säkerheter</i></b>	20		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		48 002 350	47 002 350
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-06-30 2006-06-30

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäcksredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-06-30 2006-06-30

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 föreningens årsstämma.

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.

### Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	110 år
Standardförbättringar och markanläggningar	10-70 år
Maskiner, inventarier	5-10 år

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 097 239	5 278 992
Hyror, lokaler	962 677	932 316
Hyror, garage	72 993	72 993
Hyror, p-platser	142 256	139 262
	<hr/>	<hr/>
	7 275 165	6 423 564

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Elavgifter, p-platser	11 873	13 476
Kabel-tv-avgifter	220 176	203 496
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	244 724	45 868
Övriga rörelseintäkter	1 115	1 023
	<hr/>	<hr/>
	477 888	263 863

### Not 3 Reparationer

Bostäder	75 853	34 548
Lokaler, gemensamma utrymmen	49 734	81 775
Tvättstugor	75 797	60 881
Reparationer - Installationer	5 153	0
VA/Sanitet	74 099	8 509
Värme	2 236	26 401
Elinstallationer	54 698	18 275
Tele/TV/Porttelefon	5 281	4 084
Övriga installationer	17 358	18 614
Huskropp	44 316	43 254
Gårdar och grönanläggningar	120 775	7 584
Garage och parkeringsplatser	9 507	16 507
Övriga reparationer	12 397	4 752
	<hr/>	<hr/>
	547 204	325 184



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Lokaler, gemensamma utrymmen	25 416	74 500
Tvättstugor	144 335	143 625
Elinstallationer	0	30 033
Övriga installationer	42 050	12 922
Huskroppar	422 037	440 388
Gårdar och grönanläggningar	0	8 470
Garage och parkeringsplatser	0	10 419
	<hr/>	<hr/>
	633 838	720 357
 <b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	94 638	94 813
Arvode förvaltning Riksbyggen	1 264 426	1 233 087
Återbäring från Riksbyggen	- 31 890	- 32 800
Kabel-TV	217 110	211 071
IT-kostnader	6 531	6 660
Juridiska kostnader	4 750	1 969
Styrelsearvode Riksbyggens styrelseledamot	18 750	16 661
Revisionsarvode, externt	18 513	18 513
Trädgårdsskötsel	180 925	64 631
Städ	383 575	367 556
Sotning	2 100	0
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	3 751	3 650
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 750	3 750
Snöröjning	7 775	16 110
Ersättningar till hyresgäster	10 000	10 814
Förbrukningsmateriel	62 915	30 856
Maskiner och inventarier	22 473	18 509
Vatten	293 444	303 309
El	290 940	280 515
Uppvärmning	1 797 768	1 994 136
Sophantering	173 555	194 638
	<hr/>	<hr/>
	4 854 278	4 866 929

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel/ motionsrum	6 818	3 250
Lokalkostnader/ hyra p-platser	0	7 400
Kreditupplysningar	3 625	775
Representation/ möteskostnader	25 630	20 543
Kontorsmateriel	14 347	14 590
Telefon	7 872	7 167
Medlems- och föreningsavgifter	14 734	14 734
Underhållsplan	69 895	0
Konsultarvoden	25 632	0
Övriga externa kostnader	2 379	1 259
	<hr/> 170 932	<hr/> 69 718
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Föreningen har ingen anställd personal.		
<b>Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	80 709	100 167
Övriga ersättningar till förtroendevalda	43 036	62 060
Föreningsvald revisor	4 175	5 000
Summa	<hr/> 127 920	<hr/> 167 227
Sociala kostnader	34 262	45 483
	<hr/> 162 182	<hr/> 212 710
<b>Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	53 906	53 906
Standardförbättringar	1 373 258	1 349 151
Maskiner och inventarier	7 028	19 679
	<hr/> 1 434 192	<hr/> 1 422 736
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	7 155	2 491
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 997	2 721
Övriga ränteintäkter	5 727	1 748
	<hr/> 26 879	<hr/> 6 960
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 457 622	817 743
Övriga räntekostnader	0	87
	<hr/> 1 457 622	<hr/> 817 830

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	64 149 868	31 601 541
	<u>74 876 505</u>	<u>42 328 178</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (badrum/stamreovering)	1 670 207	32 548 327
	<u>1 670 207</u>	<u>32 548 327</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>76 546 712</b>	<b>74 876 505</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-7 653 949	-7 600 043
Standardförbättringar	-17 232 265	-15 883 114
	<u>-24 886 214</u>	<u>-23 483 157</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 373 258	-1 349 151
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 313 378</b>	<b>-24 886 214</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	- 550 000	- 550 000
<b>Summa ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>- 550 000</b>	<b>- 550 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>49 683 334</b>	<b>49 440 291</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 018 782	3 072 688
Standardförbättringar	46 664 552	46 367 603
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	163 000 000	98 000 000
lokaler	9 161 000	7 510 000
Totalt taxeringsvärde	<u>172 161 000</u>	<u>105 510 000</u>
<i>varav byggnader</i>	104 400 000	65 200 000



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-06-30 2006-06-30

### Not 12 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

-1 227 954 -1 208 275

Årets avskrivningar

Maskiner

- 7 028 - 19 679

#### **Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-1 234 982 -1 227 954**

#### **Restvärde enligt plan vid årets slut**

**12 883 19 911**

### Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

16 013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

8 006 500 8 006 500

**8 006 500 8 006 500**

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

51 082 54 867

Upplupna räntebidrag

137 623 0

Upplupen återbäring Riksbyggen

31 890 0

Upplupen utdelning andelar

0 2 401 950

Fastighetsförsäkring

34 205 70 372

Övrigt

0 2 625

**254 800 2 529 814**

### Not 15 Kassa och bank

Handkassa

2 500 2 500

Bankmedel

3 215 3 203

Avräkning med Swedbank

1 905 567 880 785

**1 911 283 886 488**



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 16 Eget kapital	2007-06-30		2006-06-30
	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser, uppl.avgift</i>	<i>Under- hållsfond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>673 415</b>	<b>4 890 531</b>	<b>3 819 848</b>
Förändring av underhållsfond			- 66 162
Avsättning till underhållsfond		700 000	
Uttag ur underhållsfond		- 633 838	
Årets resultat			- 366 209
<b>Vid årets slut</b>	<b>673 415</b>	<b>4 956 693</b>	<b>3 387 477</b>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 4, Planerat underhåll

### Not 17 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	48 000 000	47 000 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>48 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	24 000 000		24 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	630 000		630 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	2 370 000		2 370 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	3 000 000		3 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt	2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	3,68	rörligt		1 000 000	1 000 000
			<b>47 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

### Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter	48 025	28 025
Redovisningskonto för moms	18 843	23 442
Upplupna sociala avgifter och skatter	26 883	35 912
Avräkning LÅN	139 025	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	14 870
	<b>232 776</b>	<b>102 249</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

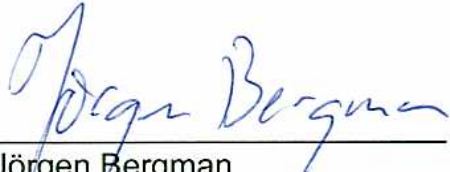
	2007-06-30	2006-06-30
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	187 863	52 016
Förutbetalda hyror och avgifter	721 193	818 428
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 191	1 152 912
Upplupna elkostnader	11 520	7 157
Upplupna vattenavgifter	24 077	18 289
Upplupna värmekostnader	61 361	61 866
Upplupna kostnader för renhållning	37 876	37 303
Övrigt	0	13 000
	<hr/> 1 048 081	<hr/> 2 160 971

### Not 20

På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastighet till ett totalt värde om 48.738.550 (47.738.550) kronor. Samtliga uttagna pantbrev är datapantbrev.

Göteborg den 11 september 2007

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
GÖTEBORGSBUS NR 14

  
Jörgen Bergman

  
Ingela Palmertz

  
Robert Siivonen

  
Anders Bonander

  
Olof Tedenbrant

  
Katarina Björnsdotter  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/9-07

  
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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för år 2006-07-01 - 2007-06-30. 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.

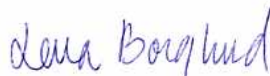
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 september 2007

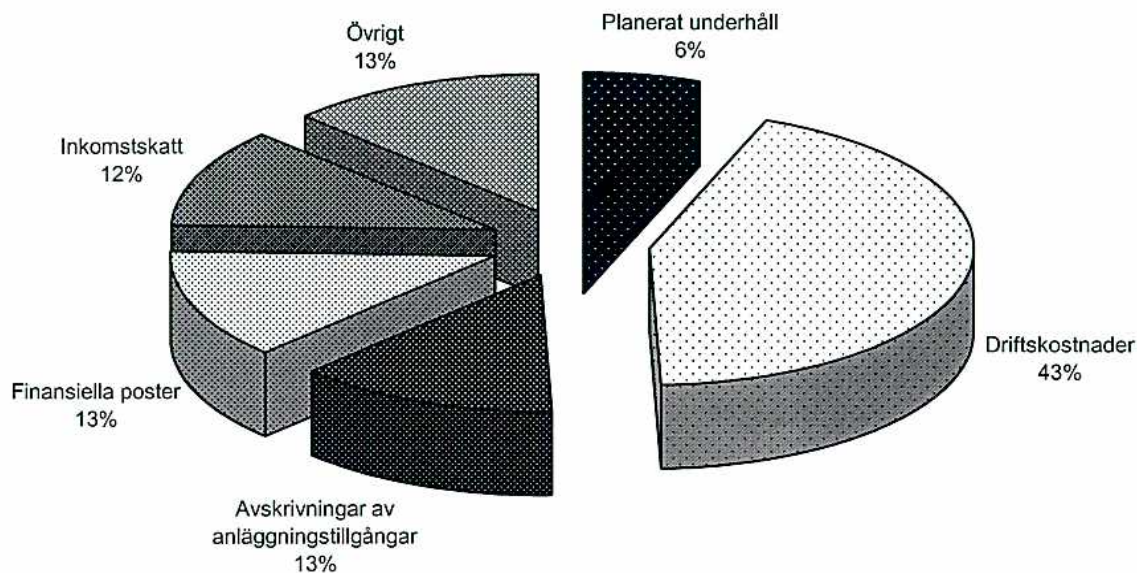
  
Stefan Litzén

  
Lena Borglund  
Godkänd revisor



## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006/07	2005/06
Reparationer	547 204	325 184
Planerat underhåll	633 838	720 357
Fastighetsskatt	524 690	557 421
Driftskostnader	4 854 278	4 866 929
Övriga kostnader	170 932	69 718
Personalkostnader	162 182	212 710
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 434 192	1 422 736
Finansiella poster	1 457 622	817 830
Inkomstskatt	1 299 583	1 323 362
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 084 522</b>	<b>10 316 247</b>

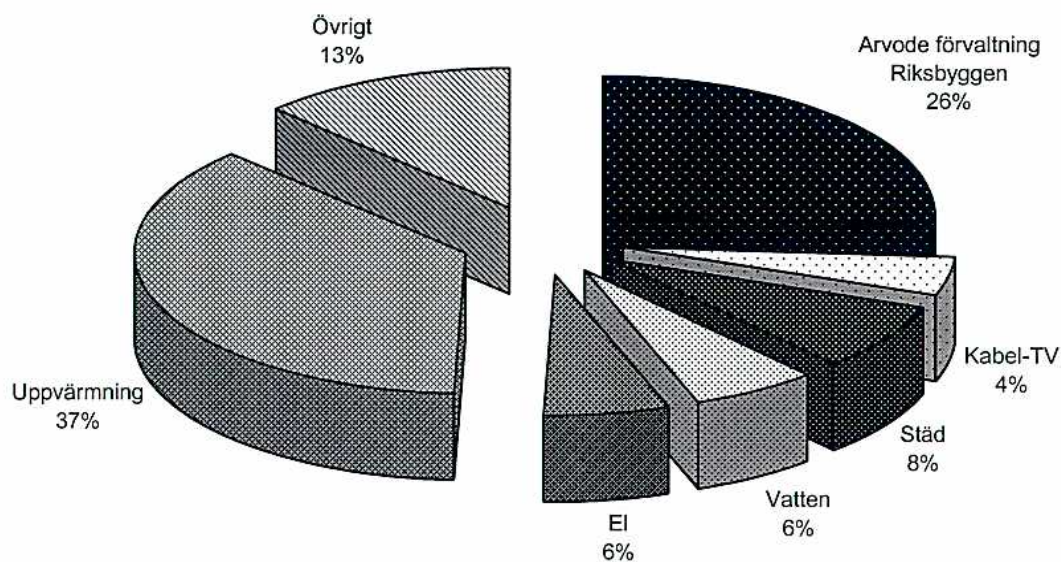


## Driftkostnadsfördelning

2006/07

2005/06

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	94 638	94 813
Arvode förvaltning Riksbyggen	1 264 426	1 233 087
Kabel-TV	217 110	211 071
IT-kostnader	6 531	6 660
Juridiska kostnader	4 750	1 969
Styrelsearvode Riksbyggens styrelseledamot	18 750	16 661
Revisionsarvode, externt	18 513	18 513
Trädgårdsskötsel	180 925	64 631
Återbäring från Riksbyggen	- 31 890	- 32 800
Städ	383 575	367 556
Sotning	2 100	0
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	3 751	3 650
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 750	3 750
Snöröjning	7 775	16 110
Ersättningar till hyresgäster	10 000	10 814
Förbrukningsmateriel	62 915	30 856
Maskiner och inventarier	22 473	18 509
Vatten	293 444	303 309
El	290 940	280 515
Uppvärmning	1 797 768	1 994 136
Sophantering	173 555	194 638
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 854 278</b>	<b>4 866 929</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2006/07

2005/06

## BOA (kvm):

	15408	15408
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	1,85	1,85
Fastighetsförsäkring	6,14	6,15
Arvode förvaltning Riksbyggen	82,07	80,03
Kabel-TV	14,09	13,70
IT-kostnader	0,42	0,43
Juridiska kostnader	0,31	0,13
Styrelsearvode Riksbyggens styrelseledamot	1,22	1,08
Revisionsarvode, externt	1,20	1,20
Trädgårdsskötsel	11,74	4,19
Återbäring från Riksbyggen	- 2,07	- 2,13
Städ	24,90	23,86
Sotning	0,14	0
Bevakningskostnader/ SOS Alarm	0,24	0,24
Övriga utgifter, köpta tjänster	0,24	0,24
Snöröjning	0,50	1,05
Ersättningar till hyresgäster	0,65	0,70
Förbrukningsmateriel	4,08	2,00
Maskiner och inventarier	1,46	1,20
Vatten	19,05	19,69
El	18,88	18,21
Uppvärmning	116,68	129,43
Sophantering	11,26	12,63
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>315,06</b>	<b>315,88</b>



## Budget 2007/ 08

<i>Belopp i kkr</i>	UTFALL 2005/06	UTFALL 2006/07	BUDGET 2006/07	BUDGET 2007/08
<b>Rörelsens intäkter</b>				
<b>Årsavgifter och hyror</b>				
Årsavgifter, bostäder	5 279	6 097	6 097	6 097
Hyror, lokaler	932	963	937	965
Hyror, garage	73	73	73	87
Hyror, p-platser	139	142	140	180
	6 424	7 275	7 247	7 329
<b>Övriga avgifter</b>				
Bränsleavgifter	2 050	2 000	2 000	2 000
Elavgifter, p-platser	13	12	13	12
	2 063	2 012	2 013	2 012
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>				
Kabel-tv-avgifter	203	220	219	204
Statliga bidrag/ skattereduktion	46	245	–	–
Övrigt	1	1	–	–
	250	466	219	204
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 737</b>	<b>9 753</b>	<b>9 479</b>	<b>9 545</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
<b>Reparationer och underhåll</b>				
Reparationer	- 325	- 547	- 300	- 400
Nedlagda underhållskostnader	- 720	- 634	- 250	–
	- 1 046	- 1 181	- 550	- 400
<b>Fastighetsskatt</b>				
Fastighetsskatt	- 557	- 525	- 565	- 413
	- 557	- 525	- 565	- 413
<b>Driftskostnader</b>				
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	- 28	- 28	- 28	- 28
Fastighetsförsäkring	- 95	- 95	- 107	- 60
Arvode förvaltning	- 1 233	- 1 264	- 1 260	- 1 292
Kabel-TV	- 211	- 217	- 219	- 204
Avgifter för juridiska åtgärder	- 2	- 5	- 2	- 2
Administration (revision och RB-ledamot)	- 35	- 37	- 46	- 40
Trädgårdsskötsel	- 65	- 181	- 80	- 100
Rabatt/återbäring från RB	33	32	–	–
Städning	- 368	- 384	- 373	- 380
Bevakning/ SOS Alarm	- 4	- 4	- 4	- 4
Övriga utgifter, köpta tjänster	- 4	- 6	–	–
Snöröjning	- 16	- 8	- 10	- 10
Ersättningar till hyresgäster	- 11	- 10	–	–
Förbrukningsmateriel	- 31	- 63	- 35	- 35
Maskiner och inventarier	- 19	- 22	- 20	- 20
El	- 303	- 291	- 300	- 300
Fjärrvärmeavgifter	- 1 994	- 1 798	- 2 000	- 2 000
Vatten	- 281	- 293	- 300	- 270
Sopavgifter	- 195	- 174	- 200	- 170
	- 4 860	- 4 848	- 4 984	- 4 915



## Budget 2007/ 08

<i>Belopp i kkr</i>	UTFALL 2005/06	UTFALL 2006/07	BUDGET 2006/07	BUDGET 2007/08
<b>Övriga kostnader</b>				
Fritidsmedel	- 3	- 7	- 10	- 5
Hyra bilplatser/ lokal	- 7	-	- 4	-
Representation/ möteskostnader	- 21	- 26	- 30	- 30
Kontorsmaterial, trycksaker	- 15	- 14	- 20	- 15
Telefon/ data	- 14	- 14	- 12	- 8
Medlems- och serviceavgifter	- 15	- 15	- 15	- 15
Underhållsplan	-	- 70	-	-
Konsultarvoden	-	- 26	- 10	- 10
Övriga externa kostnader	- 2	- 6	- 2	- 10
	- 76	- 177	- 103	- 93
<b>Personalkostnader</b>				
Styrelsearvode	- 100	- 81	- 120	- 100
Föreningsvald revisor	- 5	- 4	- 5	- 5
Övriga ersättningar	- 62	- 43	- 50	- 50
Arbetsgivaravgifter	- 45	- 34	- 48	- 50
	- 213	- 162	- 223	- 205
<b>Avskrivningar av anl. tillgångar</b>				
Byggnader	- 54	- 54	- 54	- 54
Fastighetsförbättringar, ombyggnader	- 1 349	- 1 373	- 1 370	- 1 513
Inventarier, maskiner	- 20	- 7	- 7	- 6
	- 1 423	- 1 434	- 1 431	- 1 573
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 8 175</b>	<b>- 8 327</b>	<b>- 7 856</b>	<b>- 7 599</b>
<b>Finansiella poster</b>				
<b>Resultat från finansiella anl. tillg.</b>				
Utdelning andelar	2 402	801	801	801
	2 402	801	801	801
<b>Ränteintäkter</b>				
Ränteintäkter spec. utlån till RB	3	14	-	-
Övrigt	4	13	-	-
	7	27	-	-
<b>Statliga bostadsbyggn. subv.</b>				
Räntebidrag	-	138	349	147
	-	138	349	147
<b>Räntekostnader</b>				
Räntekostnader, fastighetslån	- 818	- 1 458	- 1 250	- 1 886
	- 819	- 1 458	- 1 250	- 1 886
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>1 591</b>	<b>- 492</b>	<b>- 100</b>	<b>- 938</b>
Inkomstskatt	- 1 323	- 1 300	- 1 072	-
<b>Resultat</b>	<b>830</b>	<b>- 366</b>	<b>451</b>	<b>1 008</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>				
Avsättning till underhållsfonden	- 650	- 700	- 700	- 1 000
Uttag ur underhållsfonden	720	634	250	-
Förändring av underhållsfonden	70	- 66	- 450	- 1 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>901</b>	<b>- 432</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

**Specifikation byggnader 2007-06-30**

Ansk.år	Benämning	Anskaff värde	Ack avskrivn	Rest värde	Avskr.tid (år kvar)	Årets avskrivn
1952	<b>Byggnad</b>	<b>10 726 637</b>	<b>-7 707 855</b>	<b>3 018 782</b>	110(56)	<b>53 906</b>
	<b><u>Energiåtgärder</u></b>					
1982	Värmeanläggning	442 709	-442 709	0	10(0)	0
1987	Fjärrvärme	1 131 000	-1 131 000	0	7 (0)	0
		<b>1 573 709</b>	<b>-1 573 709</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	<b><u>Ombyggnader</u></b>					
1980	Styrelserum	25 982	-25 982	0	0	0
1990	Fönster	3 178 018	-2 012 736	1 165 282	40(22)	52 967
1991	Elcentral	32 985	-15 769	17 216	40(23)	748
1991	Tvättstugerenovering	2 009 433	-1 466 397	543 036	40(23)	23 610
1991	Låssystem	353 217	-342 606	10 611	20(3)	3 534
1991	Markarbeten	55 000	-55 000	0	10(0)	0
1991	Fasadrenovering	1 722 337	-689 129	1 033 208	30(18)	57 401
1991	Yttertak	336 610	-120 206	216 404	40(23)	9 409
1992	Entreparti	543 417	-239 105	304 312	30(14)	21 737
1994	Projekt-92	17 491 520	-9 033 977	8 457 543	30(16)	528 597
1995	Projekt-92	1 150 000	-843 136	306 864	20(7)	43 838
1996	Projekt-92 (tillk)	17 401	-10 440	6 961	20(8)	870
1997/98	Motorvärmare	374 636	-163 728	210 908	30(19)	11 100
1999	Markarb. granitmur	437 500	-131 247	306 253	30(21)	14 583
1999	Markarb. möbler	181 250	-86 805	94 445	20(11)	8 585
2001	Lokalombyggnad	34 420	-24 094	10 326	10(3)	3 442
2002	Cykelrum	31 935	-19 158	12 777	10(4)	3 193
2002	Lokalombyggnad	41 849	-41 849	0	3(0)	0
2006	Badrum/stammar	34 218 534	-954 059	33 264 475	70(68)	489 083
		<b>62 236 044</b>	<b>-16 275 423</b>	<b>45 960 621</b>		<b>1 272 697</b>
	<b><u>Affärshuset</u></b>					
1994	Projekt-92	2 010 322	-1 306 391	703 931	20(7)	100 561
		<b>76 546 712</b>	<b>-26 863 378</b>	<b>49 683 334</b>		<b>1 427 164</b>

Nedskrivning projekt-92 med 550.000

**Inventarier, maskiner 2007-06-30**

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	-27 152	0	0	0
1997	Rensmaskin	7 170	-7 170	0	0	0
1997	John Deere gräsklipp.	134 960	-134 960	0	0	0
1997	Flistugg	27 500	-27 500	0	0	0
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	-7 900	0	0	591
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	-19 208	4 808	2	2 401
1999	Tumlare Podab	23 531	-23 531	0	0	0
1999	Lövlustare mm	40 363	-32 288	8 075	2	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	0
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	0
2002	Gräsklippare	7 750	-7 750	0	0	0
<b>Totalt</b>		<b>1 247 865</b>	<b>-1 234 982</b>	<b>12 883</b>		<b>7 028</b>



## Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 14

### Utfall affärshuset verksamhetsåret 2006/07

	Utfall 2006/07	Utfall 2005/06
<b>Intäkter</b>		
Hyror	638 281	633 571
<b>Rörelsens kostnader</b>		
<i>Förbrukningsavgifter</i>		
Värme	-98 877	-109 677
Vatten	-16 139	-16 681
El	-16 001	-15 428
Sophantering	-9 545	-10 705
	<hr/>	<hr/>
	-140 562	-152 491
<b>Underåll</b>		
Reparationer	-13 354	0
Underhåll	-9 720	0
	<hr/>	<hr/>
	-23 074	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Tomträttsavgäld	-1 620	-1 620
Fastighetsskatt	-47 193	-42 800
Försäkring	-12 709	-12 742
Förvaltningskostnader	-73 235	-69 823
Styrelse och revisionsarvoden	-10 969	-13 633
Administration	-10 228	-4 509
	<hr/>	<hr/>
	-155 954	-145 127
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>318 691</b>	<b>335 953</b>
Avskrivningar		
Byggnader	-2 964	-2 964
Fastighetsförbättringar	-100 561	-100 561
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	<b>218 130</b>	<b>235 392</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	45 514	132 490
Räntekostnader	-23 249	-44 980
	<hr/>	<hr/>
	22 265	87 510
<b>Resultat före skatt</b>	<b>240 395</b>	<b>322 902</b>
Inkomstskatt	-49 643	-60 001
<b>Årets resultat</b>	<b>190 752</b>	<b>262 901</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
Avsättning till underhållsfonden	-38 500	-35 750
Uttag ur underhållsfonden	9 720	0
Förändring av underhållsfonden	<hr/>	<hr/>
	-28 780	-35 750
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>161 972</b>	<b>227 151</b>