

Riksbyggens
Brf Göteborgshus nr 14
Org nr 757201-7254

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2008 till 30 juni 2009

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 22 oktober 2008 vid vilken 49 (64) röstsedlar utdelades omvaldes Ingela Palmertz och nyvaldes Thomas Olsson, båda på 2 år, samt fyllnadsval Marcus Rudholm och Daniel Andreasson på 1 år, till ordinarie ledamöter. Kvarstod som ordinarie ledamöter gjorde Jörgen Bergman och Anna Hannell. Till styrelsesuppleanter nyvaldes Mikael Skogsberg och Mårten Smedberg, båda på 2 år. Kvarstående suppleanter var Matthias von Grüningen och Henrik Rydbeck.

Samtidigt valdes Fariba Vazirizadeh till ordinarie revisor och Sven Roland Aminoff till revisorssuppleant.

Som auktoriserad revisor beslutades utse revisionsbyrån BDO Nordic.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Styrelseledamöter

Jörgen Bergman, ordförande
Thomas Olsson, vice ordförande
Anna Hannell, sekreterare
Ingela Palmertz, övrig ledamot
Marcus Rudholm, övrig ledamot
Daniel Andreasson, övrig ledamot
Katarina Björnsdotter, övrig ledamot,
utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Matthias von Grüningen
Henrik Rydbeck
Mikael Skogsberg
Mårten Smedberg
Eva Ekström, utsedd av Riksbyggen

Revisor

Fariba Vazirizadeh

Revisorssuppleanter

Sven Roland Aminoff

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

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån BDO Nordic.

Avgående styrelseledamöter

Anders Bonander
Zanna Forsius-Bergfeldt
John Norling

Avgående styrelsesuppleanter

Olof Tedenbrant

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 m². Dessutom har föreningen 27 st lokaler med en yta av 1 682,5 m², 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 29 (38) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 10,4 % (13,7 %) 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 2008-2009 utfört reparationer och underhåll för 1.501.393 kr, varav 289.031 kr avser reparationer och 1.212.361 kr underhåll, se not 5 och 6.

Händelser under verksamhetsåret

Underhåll av entréer och portar.
Fönsterunderhåll, aluminiumbeklädnad
Linjemarkeringar p-platser
Underhållsarbeten och hydrofobering av södra tegelfasaden på Dr Hjortsgata 8.
Trappräcken vid affärshuset
2 tvättmaskiner har bytts ut under året.

Framtida underhållsbehov

Planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan ser för de närmaste verksamhets-åren ut enligt följande:

2009-2010

Fasadarbeten

Markytor

Hårdgjorda ytor

Balkonger 8 250 000 kr

2010-2011

Dörrar entreér och portar

Invändigt ytskikt tvättstugor

Invändig målning 750 000 kr

2011-2012

Fasadkompletteringar 1 400 000 kr

2012-2013

Värmeanläggning

Dörrar entreér 700 000 kr

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2008-2009 höjdes avgifterna med 3,5 %.

Hyror för parkeringsplatser höjdes med 20 kronor/mån fr.o.m. den 1 juli 2008.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets slut 506 kr per m² och år.

Resultat och ställning

	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06	2004/05
Rörelsens intäkter, tkr	9 433	9 708	9 753	8 737	8 708
Årets resultat, tkr	-780	4 360	-366	830	-306
Balansomslutning, tkr	60 128	65 604	59 916	60 939	47 070
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	506	521	521	471	482
Soliditet, %	21%	20%	15%	15%	18%
Likviditet, %	92%	271%	76%	76%	33%
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	2 651	2 838	2 808	2 770	1 945
Driftskostnad, kr/ kvm	306	300	284	285	285
Ränta, kr/ kvm	90	120	85	47	39
Underhållsfond, kr/ kvm	628	277	290	286	290

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	7 959 243
Årets resultat före fondförändring	-780 245
Fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 212 361
Summa överskott	7 191 359

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	-6 000 000
Att balansera i ny räkning	1 191 359

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>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 138 404	7 392 621
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 33 105	- 38 137
Bränsleavgifter	3	1 839 374	2 000 108
Övriga avgifter		16 416	12 332
Övriga förvaltningsintäkter	4	471 949	341 091
		<u>9 433 038</u>	<u>9 708 015</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 289 031	- 453 380
Planerat underhåll	6	-1 212 361	-1 212 075
Fastighetsavgift/skatt		- 659 578	- 389 873
Driftskostnader	7	-5 231 972	-5 125 252
Övriga kostnader	8	- 257 996	- 100 397
Personalkostnader	9	- 165 397	- 199 403
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 284 500	-2 861 094
		<u>-9 100 836</u>	<u>-10 341 473</u>
Rörelseresultat		332 202	- 633 459
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		320 260	9 607 800
Ränteintäkter	11	72 408	35 427
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		123 925	93 440
Räntekostnader	12	-1 542 466	-2 043 872
		<u>-1 025 873</u>	<u>7 692 795</u>
Resultat efter finansiella poster		- 693 670	7 059 336
Inkomstskatt		- 86 575	-2 699 645
Årets resultat		<u>- 780 245</u>	<u>4 359 691</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-7 200 000	-1 000 000
Inspråktagande av underhållsfond		1 212 361	1 212 075
Förändring av underhållsfond		<u>-5 987 639</u>	<u>212 075</u>
Resultat efter fondförändring		-6 767 884	4 571 766

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	46 017 210	47 280 546
Maskiner och inventarier	14	191 469	212 633
Pågående byggnation	15	3 851 750	0
		<u>50 060 429</u>	<u>47 493 179</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	8 006 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		<u>58 066 929</u>	<u>55 499 679</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 1 388	0
Skattefordringar	17	165 554	17 129
Övriga fordringar	18	0	5 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	376 440	329 381
		<u>540 606</u>	<u>352 350</u>
<i>Kassa och bank</i>	20		
Kassa och bank		1 520 514	9 751 898
Summa omsättningstillgångar		<u>2 061 120</u>	<u>10 104 248</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 128 049</u>	<u>65 603 927</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-06-30	2008-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		10 732 257	4 744 618
		<u>11 405 672</u>	<u>5 418 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 959 243	3 387 477
Årets resultat		- 780 245	4 359 691
Avsättning till underhållsfond		-7 200 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 212 361	1 212 075
		<u>1 191 359</u>	<u>7 959 243</u>
Summa eget kapital		12 597 031	13 377 276
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	45 300 000	48 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 068 689	203 656
Skatteskulder		0	2 652 095
Övriga skulder, kortfristiga	23	245 465	70 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	916 865	800 877
		<u>2 231 018</u>	<u>3 726 650</u>
Summa skulder		47 531 018	52 226 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 128 049	65 603 927
Ställda säkerheter	25		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		48 738 550	48 544 850
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning 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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

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.

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 enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

110 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10-70 år

Maskiner, inventarier och installationer

5-15 år

2009-06-30 2008-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

5 784 712 6 097 239

Hyror, lokaler

1 059 223 1 032 245

Hyror, garage

92 489 86 737

Hyror, p-platser

201 980 176 400

7 138 404 7 392 621

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler

- 26 627 - 34 159

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 1 649 - 1 387

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 3 203 - 2 592

Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt

- 1 626 0

- 33 105 - 38 137

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

1 767 915 1 928 649

Bränsleavgifter, övrigt

71 459 71 459

1 839 374 2 000 108

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter

203 439 203 496

IT-avgifter

174 059 130 134

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

11 374 7 461

Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion

83 078 0

471 949 341 091

2009-06-30 2008-06-30

Not 5 Reparationer

Bostäder	4 000	11 250
Lokaler	18 537	14 894
Tvättstugor	40 171	32 693
Reparationer - Installationer	5 039	0
Vatten/Avlopp	15 535	5 680
Värme	8 788	17 365
Ventilation	1 648	99
Elinstallationer	50 937	24 686
Övriga installationer	25 286	32 126
Huskropp	36 891	57 030
Gårdar och grönanläggningar	70 480	255 626
Garage och parkeringsplatser	1 070	0
Övriga reparationer	10 649	1 933
	289 031	453 380

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	46 639	167 064
Tvättstugor	99 120	140 091
VA/Sanitet	0	813
Värme	22 509	65 625
Elinstallationer	0	23 167
Huskroppar	1 031 718	815 315
Gårdar och grönanläggningar	12 375	0
	1 212 361	1 212 075

2009-06-30 2008-06-30

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Fastighetsförsäkring	63 185	58 913
Arvode förvaltning	1 328 597	1 286 348
Kabel-TV	220 864	209 438
IT-kostnader	197 294	152 917
Juridiska kostnader	0	625
Styrelsearvode	27 500	25 625
Revisionsarvode, externt	26 445	22 154
Trädgårdsskötsel	79 741	126 947
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 38 100	- 33 785
Städ	445 790	395 056
Sotning	4 396	4 381
Obligatoriska besiktningar	0	53 071
Bevakningskostnader	0	7 757
Snöröjning	5 836	10 191
Ersättningar till hyresgäster	9 768	1 200
Förbrukningsmateriel	39 124	55 858
Fordons- och maskinkostnader	31 494	25 865
Vatten	311 699	294 555
El	317 037	319 247
Uppvärmning	1 977 226	1 897 653
Sophantering	155 594	182 756
	5 231 972	5 125 252

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	1 625	3 250
Representation	26 087	32 630
Kontorsmateriel	12 625	13 247
Telefon och porto	6 795	6 181
Tidskrifter och facklitteratur	639	3 349
Medlems- och föreningsavgifter	18 807	18 429
Konsultarvoden	190 496	15 817
Bankkostnader	20	0
Övriga externa kostnader	903	7 493
	257 996	100 397

PV

2009-06-30 2008-06-30

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	101 010	104 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	22 924	44 830
Föreningsvald revisor	4 175	4 175
Summa	128 109	153 005
Sociala kostnader	37 288	46 399
	165 397	199 403

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	53 906	53 906
Standardförbättringar, engångsavskrivning	0	1 391 037
Standardförbättringar, enligt plan	1 209 430	1 394 987
Maskiner och inventarier	6 437	6 437
Installationer	14 727	14 727
	1 284 500	2 861 094

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	14 402	10 562
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	57 323	22 468
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	251	720
Övriga ränteintäkter	433	1 678
	72 408	35 427

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 542 301	2 043 727
Övriga finansiella kostnader	165	145
	1 542 466	2 043 872

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	66 257 217	65 820 075
	76 983 854	76 546 712
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	437 142
	0	437 142
Summa anskaffningsvärden	76 983 854	76 983 854

	2009-06-30	2008-06-30
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 761 761	-7 707 855
Standardförbättringar	-21 391 547	-18 605 523
	-29 153 308	-26 313 378
Årets avskrivning byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 209 430	-2 786 024
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 416 644	-29 153 308
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 550 000	- 550 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 017 210	47 280 546
Varav		
Byggnader	2 910 970	2 964 876
Standardförbättringar	43 106 240	44 315 670
Taxeringsvärden		
bostäder	163 000 000	163 000 000
lokaler	9 161 000	9 161 000
Totalt taxeringsvärde	172 161 000	172 161 000
varav byggnader	104 400 000	104 400 000
Not 14 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 247 865	1 247 865
	1 247 865	1 247 865
Årets anskaffningar		
Installationer	220 914	220 914
Summa anskaffningsvärden	1 468 779	1 468 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 256 146	-1 234 982
	-1 256 146	-1 234 982
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 437	- 6 437
Installationer	- 14 727	- 14 727
	- 21 164	- 21 164
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 277 310	-1 256 146

	2009-06-30	2008-06-30
Restvärde enligt plan vid årets slut	191 469	212 633
Varav		
Maskiner	9	6 446
Installationer	191 460	206 187
 Not 15 Pågående byggnation		
Pågående fönsterrenovering	3 851 750	0
	3 851 750	0
 Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav		
16013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	8 006 500	8 006 500
	8 006 500	8 006 500
 Not 17 Skattefordringar		
Skattekonto	165 554	17 129
	165 554	17 129
 Not 18 Övriga fordringar		
Andra kortfristiga fordringar	0	5 840
	0	5 840
 Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 795	53 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 500
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	6 266
Upplupna räntebidrag	11 661	231 063
Fastighetsförsäkring	38 179	35 915
Fastighetsavgift/skatt	269 805	0
	376 440	329 381
 Not 20 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 500
Bankmedel	3 318	3 257
Avräkning med Swedbank	1 515 196	9 746 141
	1 520 514	9 751 898

PRV

2009-06-30 2008-06-30

Not 21 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	673 415	4 744 618	7 959 243
Förändring av underhållsfond			-5 987 639
Avsättning till underhållsfond		7 200 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 212 361	
Årets resultat			- 780 245
Vid årets slut	673 415	10 732 257	1 191 359

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	45 300 000	48 500 000
Skuld vid årets slut	45 300 000	48 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	1,61			40 100 000		40 100 000
NORDEA HYPOTEK	1,61			1 000 000		1 000 000
NORDEA HYPOTEK	1,62			4 200 000		4 200 000
				45 300 000		45 300 000

Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter	32 025	28 025
Redovisningskonto för moms	32 625	39 822
Upplupna sociala avgifter och skatter	2 468	2 175
Avräkning, ränta lån	178 347	0
	245 465	70 022

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	17 650
Upplupna räntekostnader	8 677	124 246
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	199 289
Upplupna elkostnader	5 789	20 681
Upplupna vattenavgifter	25 991	25 207
Upplupna värmekostnader	56 809	62 115
Upplupna kostnader för renhållning	38 814	46 956
Upplupna styrelsearvoden	0	54 445
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 608
Förutbetalda hyror och avgifter	780 784	216 680
	916 865	800 877

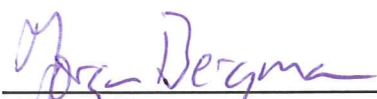
2009-06-30 2008-06-30

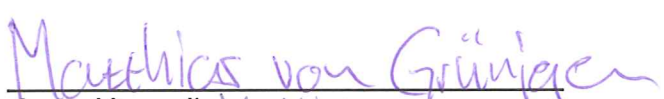
Not 25 Ställda säkerheter

På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastighet till ett totalt värde om 48 738 550 kronor. Samtliga uttagna pantbrev är datapantbrev.

Göteborg 2009-09-07

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GÖTEBORGSBUS NR 14**

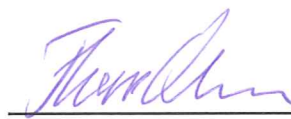

Jörgen Bergman

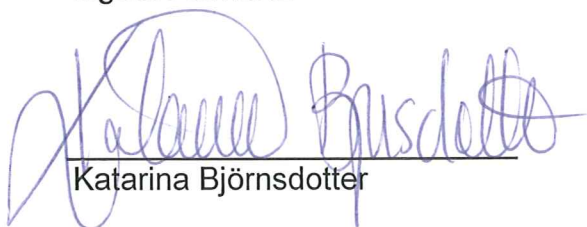

~~Anna Hannell~~ Matthias von Grüniger
(suppleant)


Daniel Andreasson


Marcus Rudholm

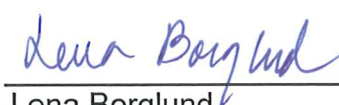

Ingela Palmertz


Thomas Olsson


Katarina Björnsdotter

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-09-25


Fariba Vazirizadeh


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 2008-07-01 - 2009-06-30.

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 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 25 september 2009



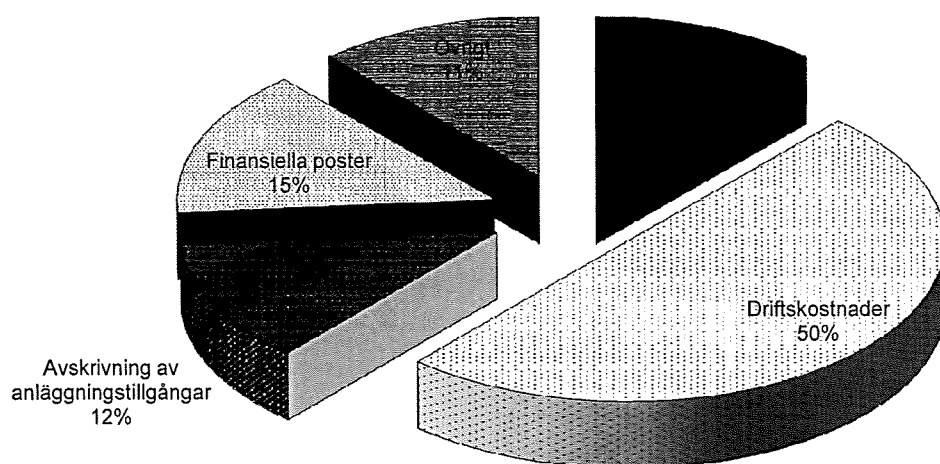
Fariba Vazirizadeh



Lena Borglund
Godkänd revisor

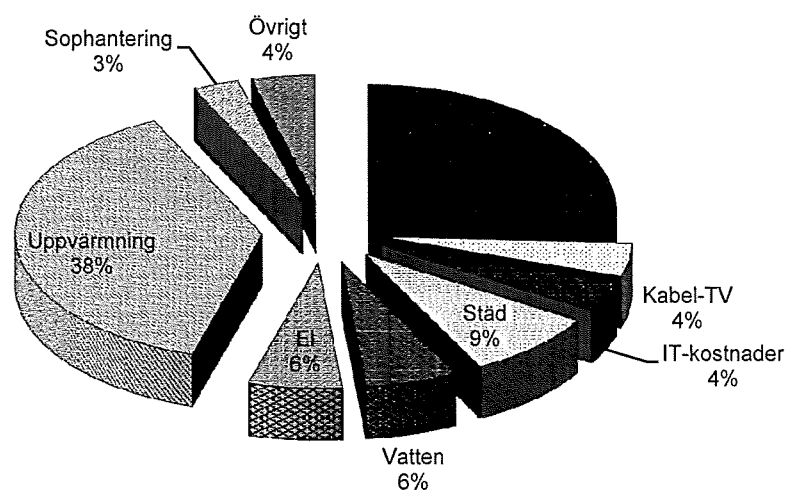
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	289 031	453 380
Planerat underhåll	1 212 361	1 212 075
Fastighetsavgift/skatt	659 578	389 873
Driftskostnader	5 231 972	5 125 252
Övriga kostnader	257 996	100 397
Personalkostnader	165 397	199 403
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 284 500	2 861 094
Finansiella poster	1 542 466	2 043 872
Inkomstskatt	86 575	2 699 645
Summa kostnader	10 729 877	15 084 990



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	28 480	28 480
Arvode förvaltning	1 328 597	1 286 348
Kabel-TV	220 864	209 438
IT-kostnader	197 294	152 917
Juridiska kostnader	0	625
Styrelsearvode	27 500	25 625
Revisionsarvode, externt	26 445	22 154
Trädgårdsskötsel	79 741	126 947
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 38 100	- 33 785
Städ	445 790	395 056
Sotning	4 396	4 381
Obligatoriska besiktningar	0	53 071
Bevakningskostnader	0	7 757
Snöröjning	5 836	10 191
Ersättningar till hyresgäster	9 768	1 200
Förbrukningsmateriel	39 124	55 858
Fordons- och maskinkostnader	31 494	25 865
Vatten	311 699	294 555
El	317 037	319 247
Uppvärmning	1 977 226	1 897 653
Sophantering	155 594	182 756
Summa driftskostnader	5 168 787	5 066 338



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BRA (kvm):

17090

17090

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)

2

2

Arvode förvaltning

78

75

Kabel-TV

13

12

IT-kostnader

12

9

Juridiska kostnader

0

0

Styrelsearvode

2

1

Revisionsarvode, externt

2

1

Trädgårdsskötsel

5

7

Rabatt/återbäring från Riksbyggen

-2

-2

Städ

26

23

Sotning

0

0

Obligatoriska besiktningar

0

3

Bevakningskostnader

0

0

Snöröjning

0

1

Ersättningar till hyresgäster

1

0

Förbrukningsmateriel

2

3

Fordons- och maskinkostnader

2

2

Vatten

18

17

El

19

19

Uppvärmning

116

111

Sophantering

9

11

Summa driftskostnader

302

296

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbete. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.