

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 och suppleanter, 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. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jörgen Bergman	Ordförande	Stämman	2011
Daniel Andreasson	Vice ordförande	Stämman	2011
Marcus Rudholm	Sekreterare	Stämman	2011
Håkan Nilsson	Ledamot	Stämman	2010
Matthias von Grünigen	Ledamot	Stämman	2010
Ingela Palmertz	Ledamot	Stämman	2010
Katarina Björnsdotter	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Henrik Rydbeck		Stämman	2011
Mårten Smedberg		Stämman	2010
Jonas Liljenfeldt		Stämman	2011
Eva Ekström	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Fariba Vazirizadeh		Stämman	2010
BDO Nordic	Auktoriserad revisor	Stämman	2010

BDO Nordic har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Lena Borglund.

Revisorssuppleant

Carina Blomgren	Stämman	2010
-----------------	---------	------

Valberedning

Svante Lundgren	Sammanställande	Stämman	2010
Ina Stenberg		Stämman	2010
Mona Lundahl-Davies		Stämman	2010

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 i Göteborgs kommun med 278 lägenheter och 27 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga och löper ut 22 maj 2011 respektive 14 augusti 2011. Nuvarande årlig tomträttsavgäld på dessa är nu 3 140 kr respektive 1 620 kr. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020 med en årlig avgäld på 720 640 kr.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46 med årligt arrende på 100 350 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
38	143	73	24

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
29	14	107

Total bostadsarea:	15 408 kvm
Total lokalarea:	1 724 kvm

Årets taxeringsvärde: 180 914 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 172 161 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 316 tkr och planerat underhåll för 5 827 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Åtgärder under verksamhetsåret 09/10

Ombyggnad av vattenmätare. Den ombyggnaden medför lägre abonnemangsavgift.
Byte av fönster. Våra nya fönster innebär underhållsfrihet samt lägre energikostnad.
Målning av takfot.
Underhållsarbeten och hydrofobering av tegelfasad på Dr Bexgata 9C.
Underhåll av ventilationsaggregat.
4 tvättmaskiner har bytts ut under året.

Framtida underhållsbehov

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

2010-2011

Dörrar, entréer och portar	85 000 kr	
Markytor	200 000 kr	
Takmålning av affärshuset	275 000 kr	
Balkonger	2 000 000 kr	
Invändig målning	100 000 kr	Sum: 2 660 000 kr

2011-2012

Målning fönster (källarfönster)	250 000 kr	
Fasadkompletteringar	1 600 000 kr	
Fasadarbeten	1 500 000 kr	
Balkonger	5 000 000 kr	Sum: 8 350 000 kr

2012-2013

Balkonger	3 000 000 kr	
Värmeanläggning	730 000 kr	
Tvättstugeutrustning	100 000 kr	
Dörrar entréer	40 000 kr	Sum: 3 870 000 kr

2013-2014

Hårdgjordaytor/Markkompletteringar	125 000 kr	
Bastun	300 000 kr	Sum: 425 000 kr

2014-2015

Invändig ytskikt	2 000 000 kr	
El	500 000 kr	Sum: 2 500 000

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 november 2009. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	10 149	9 433	9 708	9 753
Årets resultat	- 3 514	- 780	4 360	- 366
Resultat efter fondförändringar	962	- 6 768	4 572	- 432
Balansomslutning	57 568	60 129	65 604	59 916
Soliditet %	16%	21%	20%	15%
Likviditet %	212%	92%	271%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl. bränsletillägg, kr / kvm	535	535	521	521
Driftskostnad, kr / kvm	328	306	300	284
Ränta, kr / kvm	39	90	120	85
Underhållsfond, kr / kvm	365	628	277	290
Lån, kr / kvm	2 703	2 651	2 838	2 808

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter inkl. bränsletillägg

För verksamhetsåret 2009/2010 var årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 535 kr kvm/år. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 8,45%

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 191 359
Årets resultat före fondförändring	-3 514 401
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 826 654
Summa över/underskott	2 153 611

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avs.)	0
Att balansera i ny räkning	2 153 611

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 686 993	7 121 715
Bränsleavgifter		2 000 108	1 839 374
Övriga förvaltningsintäkter	2	461 772	471 949
		<u>10 148 873</u>	<u>9 433 038</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 315 647	- 289 031
Planerat underhåll	4	-5 826 654	-1 212 361
Fastighetsavgift/skatt		- 436 889	- 659 578
Driftskostnader	5	-5 621 736	-5 231 972
Övriga kostnader	6	- 78 347	- 258 161
Personalkostnader	7	- 205 768	- 165 397
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 278 063	-1 284 500
		<u>-13 763 103</u>	<u>-9 101 001</u>
Rörelseresultat		-3 614 230	332 037
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggen		928 754	320 260
Ränteintäkter	9	11 827	72 408
Räntebidrag		80 287	123 925
Räntekostnader	10	- 673 666	-1 542 301
		<u>347 202</u>	<u>-1 025 708</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 267 028	- 693 670
Inkomstskatt		- 247 373	- 86 575
Årets resultat		<u>-3 514 401</u>	<u>- 780 245</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-7 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 826 654	1 212 361
Förändring av underhållsfond		<u>4 476 654</u>	<u>-5 987 639</u>
Resultat efter fondförändring		962 252	-6 767 884

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	44 753 874	46 017 210
Maskiner och inventarier	12	176 742	191 469
Pågående byggnation	13	0	3 851 750
		<u>44 930 616</u>	<u>50 060 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	8 006 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		<u>52 937 116</u>	<u>58 066 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 952	0
Skattefordringar		0	269 805
Skattekonto		1	165 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	183 005	106 635
		<u>228 958</u>	<u>541 994</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering		2 200 246	0
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2000	2000
Bankmedel		3 322	3 318
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 196 418	1 515 196
		<u>2 201 740</u>	<u>1 520 514</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 630 944</u>	<u>2 062 508</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 568 060</u>	<u>60 129 437</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		6 255 603	10 732 257
		<u>6 929 018</u>	<u>11 405 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 191 359	7 959 243
Årets resultat		-3 514 401	- 780 245
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-7 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 826 654	1 212 361
		<u>2 153 611</u>	<u>1 191 359</u>
Summa eget kapital		9 082 629	12 597 031
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	46 300 000	45 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		522 491	1 068 689
Skatteskulder		278 120	0
Övriga skulder, kortfristiga	18	180 842	245 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 203 978	918 253
		<u>2 185 431</u>	<u>2 232 406</u>
Summa skulder		48 485 431	47 532 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 568 060	60 129 437
Ställda säkerheter	20		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		48 738 550	48 738 550
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % 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

Inventarier

5-15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30

2009-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

6 310 643

5 784 712

Hyror, lokaler

1 039 261

1 030 970

Hyror, garage

92 886

90 839

Hyror, p-platser

225 723

198 777

Elavgifter, p-platser

18 480

16 416

7 686 993

7 121 715

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter

203 496

203 439

IT-avgifter

241 105

174 059

Övriga intäkter

17 171

94 452

461 772

471 949

Not 3 Reparationer

Bostäder

3 738

4 000

Vattenskador

7 613

0

Lokaler

630

6 586

Tvättstugor

26 072

40 171

Gemensamma utrymmen

19 465

11 951

Reparationer - Installationer

8 946

26 439

Vatten/Avlopp

30 356

15 535

Värme

67 001

8 788

Ventilation

3 767

1 648

Elinstallationer

37 240

50 937

Låssystem

16 640

3 886

Huskropp

59 842

36 891

Gårdar och grönanläggningar

6 008

70 480

Garage och parkeringsplatser

6 628

1 070

Vandalisering

21 702

10 649

315 647

289 031

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	46 639
Tvättstugor	166 469	99 120
VA/Sanitet	138 651	0
Värme	0	22 509
Ventilation	25 117	0
Huskropp	0	1 031 718
Fasader	1 292 400	0
Fönster	4 204 017	0
Gårdar och grönanläggningar	0	12 375
	5 826 654	1 212 361

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	27 180	27 180
Arrende	50 176	1 300
Fastighetsförsäkring	66 813	63 185
Arvode förvaltning Riksbyggen	1 353 074	1 328 597
Kabel-TV	227 180	220 864
IT-kostnader	179 467	197 294
Styrelsearvode RB-ledamot	25 215	27 500
Revisionsarvode, externt	25 820	26 445
Trädgårdsskötsel	76 457	79 741
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 35 326	- 38 100
Städ	431 565	445 790
Sotning	22 247	4 396
Bevakningskostnader	1 726	0
Övriga köpta tjänster	11 706	0
Snöröjning	92 655	5 836
Ersättningar till hyresgäster	0	9 768
Förbrukningsmateriel	56 463	39 124
Fordons- och maskinkostnader	25 912	31 494
Vatten	271 608	311 699
El	374 865	317 037
Uppvärmning	2 126 126	1 977 226
Sophantering	210 807	155 594
	5 621 736	5 231 972

Not 6 Övriga kostnader

Representation	24 059	26 087
Kontorsmateriel	9 860	12 625
Telefon och porto	5 554	6 795
Medlems- och serviceavgifter	18 730	18 807
Konsultarvoden	16 230	190 496
Övriga externa kostnader	3 914	3 352
	78 347	258 161

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 7 Personalkostnader

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	107 200	101 010
Övriga ersättningar till förtroendevalda	49 995	22 924
Föreningsvald revisor	4 175	4 175
Summa	161 370	128 109
Sociala kostnader	44 398	37 288
	205 768	165 397

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	53 906	53 906
Standardförbättringar	1 209 430	1 209 430
Maskiner och inventarier	0	6 437
Installationer	14 727	14 727
	1 278 063	1 284 500

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 087	14 402
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	700	57 323
Övriga ränteintäkter	10 040	684
	11 827	72 408

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	672 219	1 542 301
Övriga räntekostnader	1 447	0
	673 666	1 542 301

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

Summa anskaffningsvärden

10 726 637	10 726 637
66 257 217	66 257 217
76 983 854	76 983 854

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-7 815 667	-7 761 761
-23 150 977	-21 941 547
-30 966 644	-29 703 308

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 53 906	- 53 906
-1 209 430	-1 209 430
-32 229 980	-30 966 644

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Standardförbättringar

44 753 874	46 017 210
2 857 064	2 910 970
41 896 810	43 106 240

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

172 000 000	163 000 000
8 914 000	9 161 000
180 914 000	172 161 000
112 400 000	104 400 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

Installationer

Summa anskaffningsvärden

1 247 865	1 247 865
220 914	220 914
1 468 779	1 468 779

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

Installationer

-1 247 856	-1 247 856
- 29 454	- 14 727
-1 277 310	-1 262 583

Årets avskrivningar

Installationer

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 14 727	- 14 727
-1 292 037	-1 277 310

Restvärde enligt plan vid årets slut

176 742	191 469
----------------	----------------

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 13 Pågående byggnation

Pågående fönsterrenovering	0	3 851 750
	0	3 851 750

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

16013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	8 006 500	8 006 500
	8 006 500	8 006 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	56 795	56 795
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 895	0
Förutbetalt arrende	25 088	0
Upplupna ränteintäkter	9 640	0
Upplupna räntebidrag	6 500	11 661
Fastighetsförsäkring	40 087	38 179
	183 005	106 635

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser, uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	673 415	10 732 257	1 191 359
Förändring av underhållsfond			4 476 654
Avsättning till underhållsfond		1 350 000	
Uttag ur underhållsfond		-5 826 654	
Årets resultat			-3 514 401
Vid årets slut	673 415	6 255 603	2 153 611

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	46 300 000	45 300 000
Skuld vid årets slut	46 300 000	45 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	0,954	rörlig	40 100 000		40 100 000
NORDEA HYPOTEK	0,954	rörlig	1 000 000		1 000 000
NORDEA HYPOTEK	0,954	rörlig	4 200 000	1 000 000	5 200 000
			45 300 000	1 000 000	46 300 000

Av låneskulden är 10 000 000:- swapade hos Nordea.

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter	32 025	32 025
Redovisningskonto för moms	38 432	32 625
Skuld sociala avgifter	0	2 468
Avräkning LÅN	110 385	178 347
	180 842	245 465

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

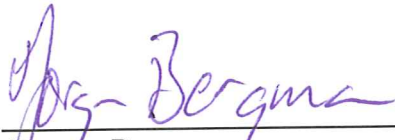
Upplupna sociala avgifter	5 695	0
Upplupna räntekostnader	0	8 677
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 773	0
Upplupna elkostnader	28 779	5 789
Upplupna vattenavgifter	26 557	25 991
Upplupna värmekostnader	57 255	56 809
Upplupna kostnader för renhållning	44 020	38 814
Upplupna styrelsearvoden	18 125	0
Övriga upplupna kostnader för drift	36 420	0
Förutbetalda hyror och avgifter	895 354	782 172
	1 203 978	918 253

Not 20 Ställda säkerheter

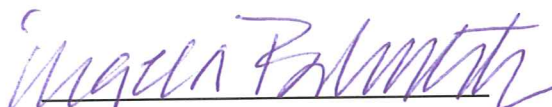
På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastighet till ett totalt värde om 48 738 550 kronor. Samtliga uttagna pantbrev är datapantbrev.

Göteborg 2010-09-13

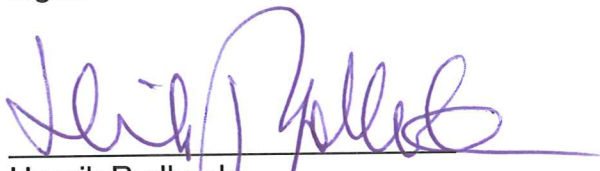
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GÖTEBORGSBUS NR 14

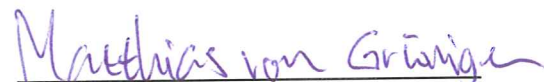

Jörgen Bergman

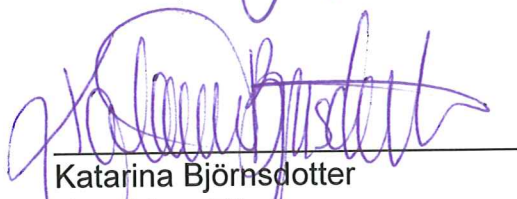

Daniel Andreasson


Ingela Palmertz


Marcus Rudholm

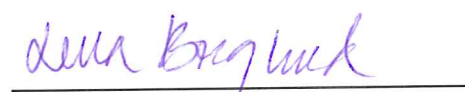

Henrik Rydbeck


Matthias von Grünigen


Katarina Björnsdotter
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-09-28


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 2009-07-01 - 2010-06-30. 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.

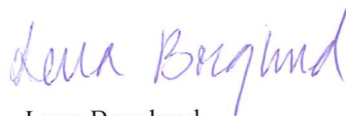
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 28 september 2010



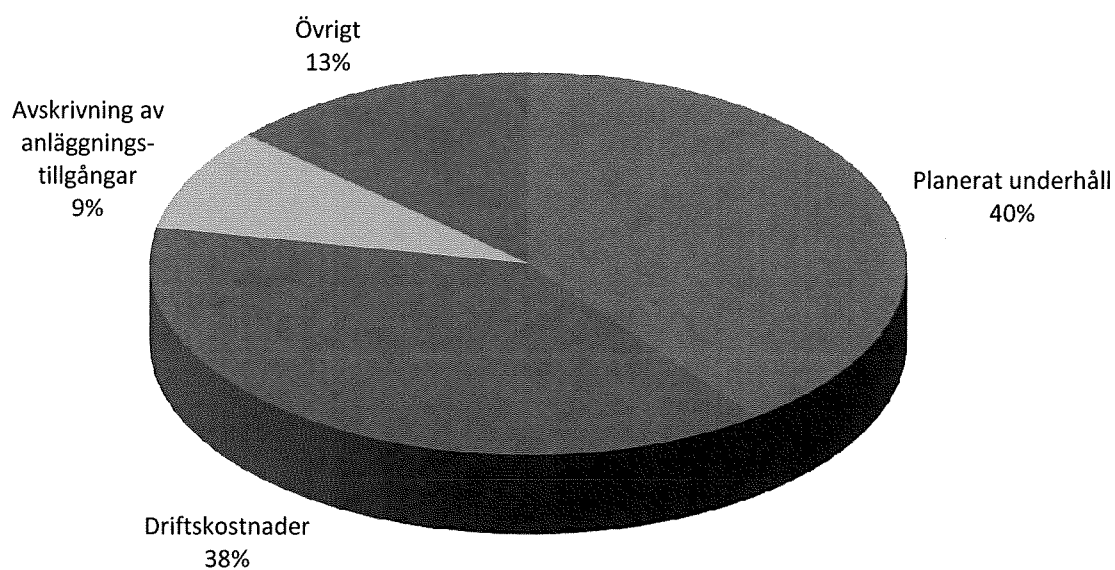
Fariba Vazirizadeh



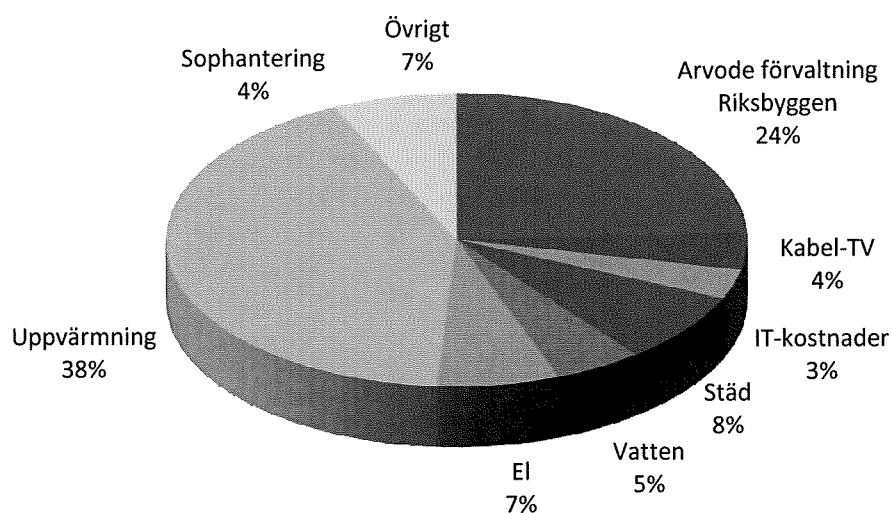
Lena Borglund
Godkänd revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	315 647	289 031
Planerat underhåll	5 826 654	1 212 361
Fastighetsavgift/skatt	436 889	659 578
Driftskostnader	5 621 736	5 231 972
Övriga kostnader	78 347	258 161
Personalkostnader	205 768	165 397
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 278 063	1 284 500
Finansiella poster	673 666	1 542 301
Inkomstskatt	247 373	86 575
Summa kostnader	14 684 142	10 729 877



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	27 180	27 180
Arrende	50 176	1 300
Fastighetsförsäkring	66 813	63 185
Arvode förvaltning Riksbyggen	1 353 074	1 328 597
Kabel-TV	227 180	220 864
IT-kostnader	179 467	197 294
Styrelsearvode RB-ledamot	25 215	27 500
Revisionsarvode, externt	25 820	26 445
Trädgårdsskötsel	76 457	79 741
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 35 326	- 38 100
Städ	431 565	445 790
Sotning	22 247	4 396
Bevakningskostnader	1 726	0
Övriga köpta tjänster	11 706	0
Snöröjning	92 655	5 836
Ersättningar till hyresgäster	0	9 768
Förbrukningsmateriel	56 463	39 124
Fordons- och maskinkostnader	25 912	31 494
Vatten	271 608	311 699
El	374 865	317 037
Uppvärmning	2 126 126	1 977 226
Sophantering	210 807	155 594
Summa driftskostnader	5 621 736	5 231 972



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BRA (kvm):

	17132	17132
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-2011)	2	2
Arrende	3	0
Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning Riksbyggen	79	78
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	10	12
Styrelsearvode RB-ledamot	1	2
Revisionsarvode, externt	2	2
Trädgårdsskötsel	4	5
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	25	26
Sotning	1	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga köpta tjänster	1	0
Snöröjning	5	0
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Förbrukningsmateriel	3	2
Fordons- och maskinkostnader	2	2
Vatten	16	18
El	22	19
Uppvärmning	124	115
Sophantering	12	9
Summa driftskostnader	328	305

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 underhållsarbeten. 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 motsvarats 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 25% 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.