



Riksbyggens Brf Göteborgshus 14
Org nr 757201-7254
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

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 för Riksbyggens Brf Göteborgshus 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

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
Matthias von Grünigen	Ledamot	Stämman	2012
Henrik Rydbeck	Ledamot	Stämman	2012
Ingela Palmertz	Ledamot	Stämman	2012
Katarina Björnsdotter	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Monica Erneholm Lundberg	Stämman	2011
Åsa Althoff	Stämman	2012
Eva Ekström	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Johan Tornkvist		Stämman	2011
BDO	Auktoriserad revisor	Stämman	2011

BDO Nordic har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Lena Borglund.

Revisorssuppleanter

Olof Tedenbrant	Stämman	2011	
BDO	Auktoriserad revisor	Stämman	2011

Valberedning

Carina Blomgren	Valberedning	Stämman	2011
Ina Stenberg	Valberedning	Stämman	2011
Svante Lundgren (sk.)	Valberedning	Stämman	2011

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 löpte ut 22 maj 2011 respektive 14 augusti 2011. Dessa är omförhandlade på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020.

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 lokalaria:	2 144 kvm

Årets taxeringsvärde	180 914 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	180 914 000 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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 443 tkr och planerat underhåll för 2 204 tkr. Reparation- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Åtgärder under verksamhetsåret 10/11

Målning av taket på Affärshuset
Injustering av värmesystemet
Markarbeten (asfaltering)
1 tvättmaskin och 1 torktumlare har bytts ut under året.
Varmvattenberedare i Affärshuset

Framtida underhållsbehov

Planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan ser för de närmaste verksamhetsåret ut enligt följande

2011-2012

Fasad- och balkongarbeten	5 060 000 kr	
Tvättstugeutrustning	100 000 kr	
Fasadarbeten Affärshuset	200 000 kr	
	Sum:	<u>5 360 000 kr</u>

2012-2013

Fasad- och balkongarbeten	9 080 000 kr	
Målning källarfönster	250 000 kr	
Mark (räcken, stödmurar)	100 000 kr	
	Sum:	<u>9 430 000 kr</u>

2013-2014

Dörrar entréer	40 000 kr	
Tvättstugeutrustning	100 000 kr	
Markarbeten (marksten, trappor)	300 000 kr	
	Sum:	<u>440 000 kr</u>

2014-2015

Invändiga ytskikt	2 000 000 kr	
El och belysning	600 000 kr	
Bastun	300 000 kr	
	Sum:	<u>2 900 000 kr</u>

2015-2016

Värme	150 000 kr	
Tvättstugor ytskikt	1 000 000 kr	
	Sum:	<u>1 150 000 kr</u>

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 oktober 2010 (samt en extra stämma den 12 april 2011). Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	10 978	10 149	9 433	9 708	9 753
Årets resultat	- 674	- 3 514	- 780	4 360	- 366
Resultat efter fondförändringar	180	962	- 6 768	4 572	- 432
Balansomslutning	55 151	57 568	60 129	65 604	59 916
Soliditet %	15%	16%	21%	20%	15%
Likviditet %	115%	212%	92%	271%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl bränsletillägg, kr / kvm	580	535	535	521	521
Driftskostnad, kr / kvm	372	328	306	300	284
Ränta, kr / kvm	67	39	90	120	85
Underhållsfond, kr / kvm	308	365	628	277	290
Lån, kr / kvm	2 524	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 2010/2011 höjdes årsavgifterna med 9,5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 580 kr kvm/år. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 8%

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 153 611
Årets resultat före fondförändring	-674 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 203 980
Summa över/underskott	2 333 333

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	2 333 333

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>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 460 965	7 686 993
Bränsleavgifter		2 097 108	2 000 108
Övriga förvaltningsintäkter	2	419 986	461 772
		<u>10 978 060</u>	<u>10 148 873</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 442 889	- 315 647
Planerat underhåll	4	-2 203 980	-5 826 654
Fastighetsavgift/skatt		- 451 096	- 436 889
Driftskostnader	5	-6 530 405	-5 621 736
Övriga kostnader	6	- 119 207	- 78 347
Personalkostnader	7	- 265 784	- 205 768
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 308 791	-1 278 063
		<u>-11 322 151</u>	<u>-13 763 103</u>
Rörelseresultat		- 344 092	-3 614 230
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		800 650	928 754
Ränteintäkter	9	23 884	11 827
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		29 418	80 287
Räntekostnader	10	-1 184 118	- 673 666
		<u>- 330 166</u>	<u>347 202</u>
Resultat efter finansiella poster		- 674 258	-3 267 028
Inkomstskatt	11	0	- 247 373
Årets resultat		<u>- 674 258</u>	<u>-3 514 401</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-1 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 203 980	5 826 654
Förändring av underhållsfond		853 980	4 476 654
Resultat efter fondförändring		179 722	962 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	43 863 507	44 753 874
Maskiner och inventarier	13	206 407	176 742
Pågående byggnation och förskott	14	254 150	0
		<u>44 324 064</u>	<u>44 930 616</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	8 006 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		<u>52 330 564</u>	<u>52 937 116</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		359	0
Kundfordringar		0	45 952
Övriga fordringar	16	5	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	384 313	183 005
		<u>384 677</u>	<u>228 958</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	2 200 246
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel		3 548	3 322
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 430 510	2 196 418
		<u>2 436 058</u>	<u>2 201 740</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 820 735</u>	<u>4 630 944</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 151 299</u>	<u>57 568 060</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 052	475 052
Upplåtelseavgifter		198 363	198 363
Underhållsfond		5 401 624	6 255 603
		<u>6 075 039</u>	<u>6 929 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 153 611	1 191 359
Årets resultat		- 674 258	-3 514 401
Avsättning till underhållsfond		-1 350 000	-1 350 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 203 980	5 826 654
		<u>2 333 333</u>	<u>2 153 611</u>
Summa eget kapital		8 408 372	9 082 629
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	44 300 000	46 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		524 477	522 491
Skatteskulder		321 659	278 120
Övriga skulder, kortfristiga	20	396 154	180 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 200 637	1 203 978
		<u>2 442 927</u>	<u>2 185 431</u>
Summa skulder		46 742 927	48 485 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 151 299	57 568 060
Ställda säkerheter			
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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

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.

2011-06-30 2010-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 910 152	6 310 643
Hyror, lokaler	1 163 153	1 039 261
Hyror, garage	102 228	92 886
Hyror, p-platser	268 672	225 723
Elavgifter, p-platser	16 760	18 480
	8 460 965	7 686 993

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	226 848	203 496
IT-avgifter	172 517	241 105
Övriga intäkter	20 621	17 171
	419 986	461 772

Not 3 Reparationer

Bostäder	8 509	3 738
Vattenskador	6 340	7 613
Lokaler	2 132	630
Tvättstugor	45 137	26 072
Gemensamma utrymmen	10 663	19 465
Reparationer - Installationer	29 361	8 946
Vatten/Avlopp	36 468	30 356
Värme	43 145	67 001
Ventilation	2 675	3 767
Elinstallationer	66 254	37 240
Tele/TV/Porttelefon	2 419	0
Låssystem	47 262	16 640
Huskropp	122 515	59 842
Gårdar och grönanläggningar	5 725	6 008
Garage och parkeringsplatser	143	6 628
Vandalisering	14 142	21 702
	442 889	315 647

2011-06-30 2010-06-30

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	77 492	166 469
VA/Sanitet	49 300	138 651
Värme	1 503 792	0
Ventilation	62 838	25 117
Tak	224 915	0
Fasader	157 720	1 292 400
Fönster	35 563	4 204 017
Huskroppar	39 559	0
Gårdar och grönanläggningar	52 800	0
	2 203 980	5 826 654

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	577 736	27 180
Vägavgifter, arrende	101 094	50 176
Fastighetsförsäkring	70 153	66 813
Arvode förvaltning	1 403 424	1 353 074
Kabel-TV	238 093	227 180
IT-kostnader	179 580	179 467
Juridiska kostnader	- 2 687	0
Styrelsearvode	20 500	25 215
Revisionsarvode, externt	27 060	25 820
Trädgårdsskötsel	238 009	76 457
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 38 300	- 35 326
Städ	453 005	431 565
Sotning	5 526	22 247
Obligatoriska besiktningar	36 730	0
Bevakningskostnader	5 178	1 726
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 694	11 706
Snöröjning	40 448	92 655
Förbrukningsmateriel	84 780	56 463
Fordons- och maskinkostnader	44 029	25 912
Frakter och transporter	495	0
Vatten	269 786	271 608
El	357 615	374 865
Uppvärmning	2 180 040	2 126 126
Sophantering	229 415	210 807
	6 530 405	5 621 736

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	0
Representation	24 265	24 059
Kontorsmateriel	14 540	9 860
Telefon och porto	3 958	5 554
Medlems- och föreningsavgifter	19 703	18 730
Konsultarvoden	52 199	16 230
Övriga externa kostnader	4 541	3 914
	119 207	78 347

2011-06-30 2010-06-30

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	107 200	107 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	91 876	49 995
Föreningsvald revisor	4 175	4 175
Summa	203 251	161 370
Sociala kostnader	62 533	44 398
	265 784	205 768

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	53 906	53 906
Byggnadsinventarier	1 229 060	1 209 430
Installationer	25 825	14 727
	1 308 791	1 278 063

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	819	1 087
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	465	700
Övriga ränteintäkter	22 600	10 040
	23 884	11 827

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 184 118	672 219
Övriga räntekostnader	0	1 447
	1 184 118	673 666

Not 11 Inkomstskatt

Inkomstskatt	0	247 373
	0	247 373

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	10 726 637	10 726 637
Standardförbättringar	66 257 217	66 257 217
	76 983 854	76 983 854
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	392 599	0
	392 599	0

Summa anskaffningsvärden

77 376 453 76 983 854

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 869 573	-7 815 667
Standardförbättringar	-24 360 407	-23 150 977
	-32 229 980	-30 966 644

Årets avskrivning byggnader	- 53 906	- 53 906
-----------------------------	----------	----------

	2011-06-30	2010-06-30
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 229 060	-1 209 430
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 512 946	-32 229 980
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 863 507	44 753 874
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 803 158	2 857 064
Standardförbättringar	41 060 349	41 896 810
Taxeringsvärden		
bostäder	172 000 000	172 000 000
lokaler	8 914 000	8 914 000
Totalt taxeringsvärde	180 914 000	180 914 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 400 000</i>	<i>112 400 000</i>
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 247 865	1 247 865
Installationer	220 914	220 914
	1 468 779	1 468 779
Årets anskaffningar		
Maskiner/installationer	55 490	0
	55 490	0
Summa anskaffningsvärden	1 524 269	1 468 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 247 856	-1 247 856
Installationer	- 44 181	- 29 454
	-1 292 037	-1 277 310
Årets avskrivningar		
Maskiner/Installationer	- 25 825	- 14 727
	- 25 825	- 14 727
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 317 862	-1 292 037
Restvärde enligt plan vid årets slut	206 407	176 742
Not 14 Pågående byggnation och förskott		
Pågående balkongprojekt	254 150	0
	254 150	0

2011-06-30 2010-06-30

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

16013 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

8 006 500	8 006 500
8 006 500	8 006 500

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

5	1
5	1

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	60 683	56 795
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 895	44 895
Förutbetald tomträttsavgäld	236 644	25 088
Upplupna ränteintäkter	0	9 640
Upplupna räntebidrag	0	6 500
Fastighetsförsäkring	42 091	40 087
	384 313	183 005

Not 18 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	673 415	6 255 603	2 153 611
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			853 980
Avsättning till underhållsfond		1 350 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 203 980	
Årets resultat			- 674 258
Vid årets slut	673 415	5 401 624	2 333 333

2011-06-30 2010-06-30

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån

Skuld vid årets slut

44 300 000	46 300 000
44 300 000	46 300 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret ä 2,61%

Låneinstitut	Ränta	Bundet til	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	2,95 rörlig		40 100 000			40 100 000
NORDEA HYPOTEK AB			1 000 000		1 000 000	
NORDEA HYPOTEK	2,95 rörlig		5 200 000		1 000 000	4 200 000
			46 300 000		2 000 000	44 300 000

Av låneskulden är 10 000 000 kr swapade hos Nordea

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Depositionsavgifter

Moms

Avräkning LÅN

41 532	32 025
19 465	38 432
335 157	110 385
396 154	180 842

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll

Upplupna elkostnader

Upplupna vattenavgifter

Upplupna värmekostnader

Upplupna kostnader för renhållning

Upplupna styrelsearvoden

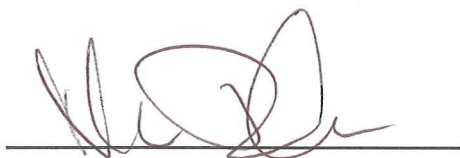
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

0	5 695
77 085	91 773
24 731	28 779
23 915	26 557
56 344	57 255
36 776	44 020
8 960	18 125
39 280	36 420
933 546	895 354
1 200 637	1 203 978

2011-06-30 2010-06-30

Göteborg 2011-09-19



Marcus Rudholm



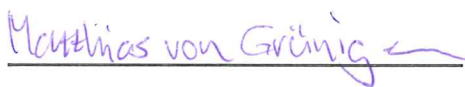
Åsa Althoff

Suppleant



Monica Erneholm Lundberg

Suppleant



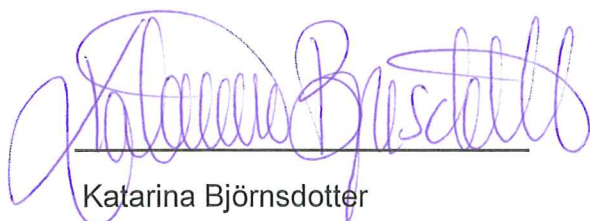
Matthias von Grünig



Henrik Rydbeck



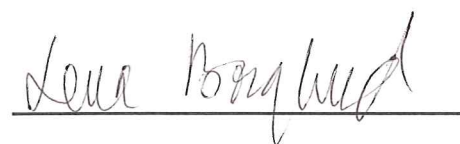
Ingela Palmertz



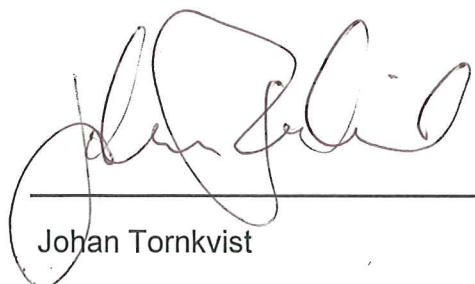
Katarina Björnsdotter

Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/9 2011



Lena Borglund
Godkänd revisor



Johan Tornkvist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 Org.nr 757201-7254

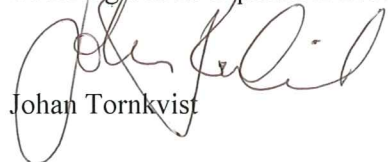
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för år 2010-07-01 - 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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 29 september 2011



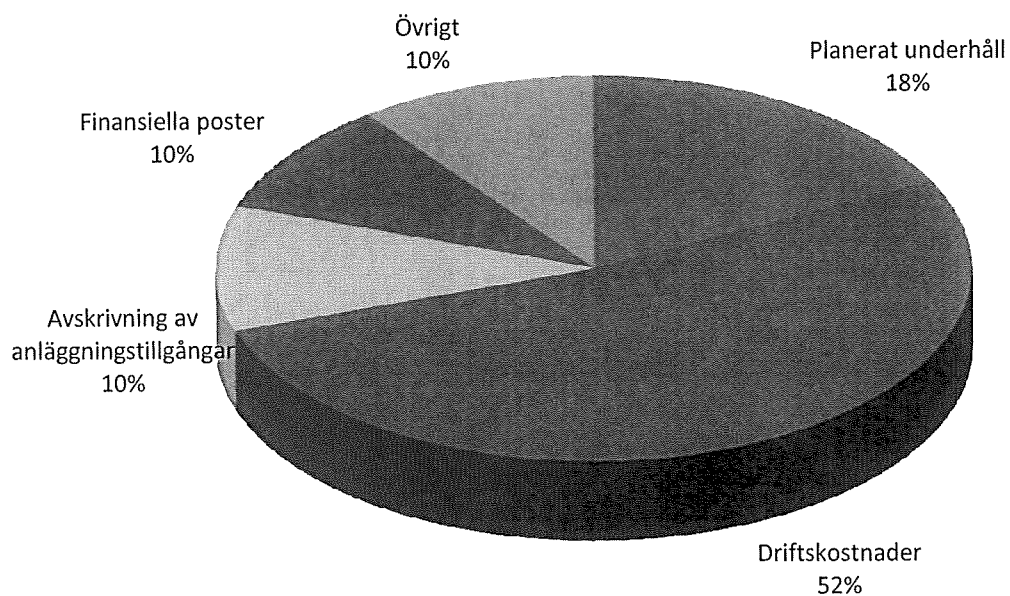
Johan Tornkvist



Lena Borglund
Godkänd revisor

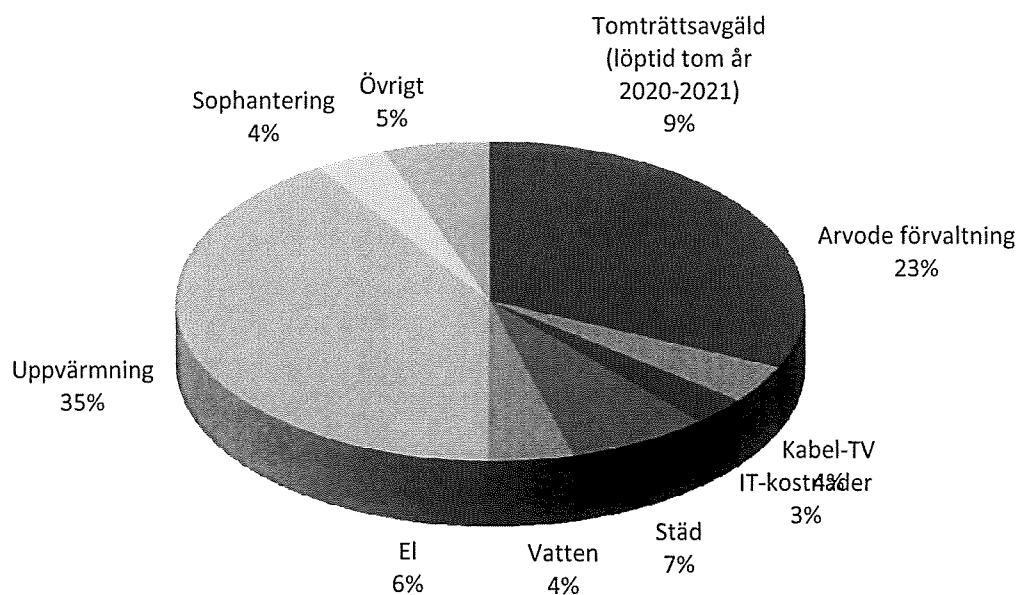
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	442 889	315 647
Planerat underhåll	2 203 980	5 826 654
Fastighetsavgift/skatt	451 096	436 889
Driftskostnader	6 530 405	5 621 736
Övriga kostnader	119 207	78 347
Personalkostnader	265 784	205 768
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 308 791	1 278 063
Finansiella poster	1 184 118	673 666
Inkomstskatt	0	247 373
Summa kostnader	12 506 270	14 684 142



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	577 736	27 180
Vägavgifter, arrende	101 094	50 176
Fastighetsförsäkring	70 153	66 813
Arvode förvaltning	1 403 424	1 353 074
Kabel-TV	238 093	227 180
IT-kostnader	179 580	179 467
Juridiska kostnader	- 2 687	0
Styrelsearvode	20 500	25 215
Revisionsarvode, externt	27 060	25 820
Möteskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 38 300	- 35 326
Städ	453 005	431 565
Sotning	5 526	22 247
Obligatoriska besiktningar	36 730	0
Bevakningskostnader	5 178	1 726
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 694	11 706
Snöröjning	40 448	92 655
Förbrukningsmateriel	84 780	56 463
Fordons- och maskinkostnader	44 029	25 912
Frakter och transporter	495	0
Vatten	269 786	271 608
El	357 615	374 865
Uppvärmning	2 180 040	2 126 126
Sophantering	229 415	210 807
Summa driftskostnader	6 292 396	5 545 279



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	15408	15408
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	37	2
Vägavgifter, arrende	7	3
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	91	88
Kabel-TV	15	15
IT-kostnader	12	12
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	2
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	29	28
Sotning	0	1
Obligatoriska besiktningar	2	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snöröjning	3	6
Förbrukningsmateriel	6	4
Fordons- och maskinkostnader	3	2
Frakter och transporter	0	0
Vatten	18	18
El	23	24
Uppvärmning	141	138
Sophantering	15	14
Summa driftskostnader	408	360

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.