Riksbyggens Brf Göteborgshus 42
Org nr 749400-1022
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

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

Riksbyggen

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden 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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Göteborgshus 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Lars Eklöf	Ordförande	Stämman	2010
Jenny Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2011
Susanne Berndtsson	Sekreterare	Stämman	2010
Roland Sörqvist	Ledamot	Stämman	2011
Sandra Dahlberg	Ledamot	Stämman	2011
Anders Ekholm	Ledamot	Stämman	2010
Lennart Arstedt	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Martin Fridh		Stämman	2010
Adam Leszczynski		Stämman	2011
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Adam Kovasznay		Stämman	
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	

KPMG som är vald har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Marie-Louise Strand.

Revisorssuppleant		
Lennart Engdahl		Stämman
Valberedning		
Alex Hannoun	Valberedning	Stämman
Sven--Ove Carlsson	Valberedning	Stämman
Tony Reitz(sammank)	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 86:1 med adress Prilyckegatan 317-451. På denna tomt har år 1980 uppförts bostadshus med sammanlagt 92 lägenheter med en lägenhetsyta om 8 274 kvm. Dessutom har föreningen 47 parkeringsplatser och 9 besöksplatser samt 65 carportplatser.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

Radhus

24 st	4 rum och kök	103,5 kvm bostadsyta
16 st	3 rum och kök	79,0 kvm bostadsyta

Flerbostadshus

40 st	4 rum och kök	93,5 kvm bostadsyta
12 st	2 rum och kök	65,5 kvm bostadsyta

Total bostadsarea:	8 274 kvm
Årets taxeringsvärde	69 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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 267 118 kr och planerat underhåll för 1 527 046 kr.

Vi har under verksamhetsåret bytt samtliga entréedörrar och bytt armaturerna till entréerna inkl lågenergilampor.

Underhållsplan och kommande års underhåll

2010/2011

Byte av energi- och reglersystem inkl energibesparande åtgärder
Justering balkongdörrar
Renovering av fd soprumsdörrar
Byte bastuaggregat

2011/2012

Byte delar av träpanel och målning av car P9
Målning förråd M2

2012/2013

Energisparande åtgärder avseende belysning
Lagning av betongtrappor

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 november 2009. Styrelsen har hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	09/10	**08/09**	**08/07**	**07/06**	**06/05**
Rörelsens intäkter	5 990	6 015	6 031	5 964	5 944
Rörelseresultat	627	1 877	- 1 559	2 332	1 323
Resultat efter finansiella poster	- 267	1 028	- 2 394	1 566	362
Balansomslutning	34 002	33 114	33 997	35 182	32 841
Soliditet %	25%	26%	15%	30%	29%
Likviditet %	149%	165%	211%	230%	290%
Underhållsfond, kr / kvm	250	241	172	461	298
Lån, kr / kvm	2 807	2 700	2 956	2 728	2 742

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
ComHem	Kabeltv
Renova	Hämtning av källsorterat material
Controlla	Bevakning av p-ytor

Ordförande har ordet

Ännu ett händelserikt år har passerat i vår förening som i år 30-års jubilerar.

Hösten inledde vi med att återinviga vår samlingslokal och bastu som fått en ansiktslyftning och ny inredning. Alla har nu möjlighet att nyttja samlingslokalen till kalas, möten, övernattning etc mot en liten avgift och bastun kan användas gratis av alla för återhämtning och rekreation.

Vi har även under året gjort en satsning på våra interna informationskanaler där vi förändrat layouten på vårt medlemsblad "Pratbubblan" och arbetat fram en ny hemsida (www.goteborgshus42.se) dit alla är välkomna för att söka information eller för att kommentera inlägg.

Under våren startades utbytet av samtliga entrédörrar och ytterbelysningar vilket har gett våra entréer ett nytt och fräscht utseende. De nya armaturerna är bestyckade med energisnåla lampor och vi hoppas nu att så många som möjligt kan ha de tända för att lysa upp i vårt område under den mörka årstiden.

Som alltid har vi haft en stor uppslutning och gott väder på årets höst- och vårstädning.

Lars Eklöf
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 268 455
Årets resultat före fondförändring	-266 812
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Extra fondavsättning enl stämmobeslut 2009	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 527 046
Summa över/underskott	928 689

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	928 689

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-07-01 2010-06-30*	*2008-07-01 2009-06-30*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 115 389	5 132 981
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 6 984	- 6 742
Bränsleavgifter	3	880 759	880 758
Övriga förvaltningsintäkter	4	1 289	8 051
		5 990 453	6 015 048
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 267 118	- 107 755
Planerat underhåll	6	-1 527 046	- 529 142
Fastighetsavgift/skatt		- 117 331	- 172 678
Driftskostnader	7	-2 465 068	-2 465 033
Övriga kostnader	8	- 35 780	- 66 608
Personalkostnader	9	- 229 082	- 145 191
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 722 026	- 651 350
		-5 363 451	-4 137 757
Rörelseresultat		**627 002**	**1 877 291**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 394	1 860
Ränteintäkter	11	16 414	117 313
Räntekostnader	12	- 915 622	- 968 288
		- 893 814	- 849 115
Resultat efter finansiella poster		**- 266 812**	**1 028 176**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**- 266 812**	**1 028 176**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*-1 600 000*	*-1 100 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*1 527 046*	*529 142*
Förändring av underhållsfond	*- 72 954*	*- 570 858*
Resultat efter fondförändring	*- 339 766*	*457 318*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-06-30*	*2009-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	30 188 088	29 385 862
Maskiner och inventarier	14	40 778	0
Pågående byggnation och förskott	15	0	2 091
		30 228 866	29 387 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	46 700	46 700
		46 700	46 700
Summa anläggningstillgångar		**30 275 566**	**29 434 653**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	117
Kundfordringar		3 100	18 300
Skattefordringar		142 603	51 939
Övriga fordringar	17	3 239	3 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	97 710	108 958
		246 652	182 433
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 900 000	2 800 000
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 580 049	696 835
Summa omsättningstillgångar		**3 726 701**	**3 679 268**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 002 267**	**33 113 920**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-06-30*	*2009-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 396 481	5 396 481
Underhållsfond		2 066 730	1 993 776
		7 463 211	7 390 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 268 455	811 137
Årets resultat		- 266 811	1 028 176
Avsättning till underhållsfond		-1 600 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 527 046	529 142
		928 690	1 268 455
Summa eget kapital		***8 391 901***	***8 658 712***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	23 109 256	22 224 124
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		114 868	114 868
Leverantörsskulder		1 261 885	344 503
Medlemmarnas reparationsfond		436 984	405 925
Övriga skulder, kortfristiga	22	39 279	55 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	648 094	1 310 701
		2 501 110	2 231 084
Summa skulder		***25 610 366***	***24 455 208***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 002 267**	**33 113 920**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	28 859 000	28 859 000
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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag är enligt senaste inkomstdeklaration 19 430 290 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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	77 år
Standardförbättringar och markanläggningar	5-35 år
Inventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-06-30	2009-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 049 568	5 049 568
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 88 157	- 88 157
Hyror, lokaler	9 900	27 450
Hyror, garage	640	720
Hyror, p-platser	143 438	143 400
	5 115 389	5 132 981
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 984	- 6 742
	- 6 984	- 6 742
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	880 759	880 758
	880 759	880 758
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	0	2 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 289	6 051
	1 289	8 051

	2010-06-30	2009-06-30
Not 5 Reparationer		
Material markytor	14 452	0
Bostäder	1 125	32 279
Tvättstugor	46 547	24 184
Gemensamma utrymmen	10 309	6 520
Vatten/Avlopp, vattenskador	80 399	8 405
Värme	6 981	2 676
Ventilation, inkl statuskontroll	60 585	3 750
Elinstallationer, återbesiktning efter statuskontroll	30 439	5 469
Övriga installationer	7 868	2 360
Huskropp	1 422	369
Gårdar och grönanläggningar	4 130	21 743
Garage och parkeringsplatser	1 044	0
Övriga reparationer	1 817	0
	267 118	107 755
Not 6 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	17 721	0
Ventilation	0	33 750
Elinstallationer	102 250	0
Huskroppar	1 407 075	421 283
Gårdar och grönanläggningar	0	74 109
	1 527 046	529 142

	2010-06-30	2009-06-30
Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	200 500	136 800
Fastighetsförsäkring	48 895	51 800
Arvode förvaltning,grundavtal	219 470	258 583
Arvode förvaltning,snöjour mm	108 779	106 886
Arvode förvaltning,yttre skötsel	318 159	287 389
Arvode förvaltning,extra debitering	33 924	0
Kabel-TV	44 409	51 889
Juridiska kostnader	0	4 688
Styrelsearvode, Riksbyggen	2 000	8 800
Revisionsarvode, externt	12 738	12 600
Trädgårdsskötsel	25 456	39 103
Översyn grönytor	0	208 750
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 900	- 14 800
Städ	0	10 200
Obligatoriska besiktningar	51 750	0
Bevakningskostnader	- 1 598	48 863
Snöröjning	13 550	0
Förbrukningsmateriel	27 095	3 185
Vatten	204 927	178 093
El	130 670	126 585
Uppvärmning	875 172	784 591
Sophantering	172 072	161 028
	2 465 068	2 465 033

Not 8 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	12 871	4 587
Lokalkostnader	4 000	1 975
Resekostnader	210	0
Bolagsverket	900	900
Årsavgift	1 695	1 830
Representation	2 968	0
Kontorsmateriel	7 091	10 738
Telefon och porto	1 767	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	50	142
Tidskrifter och facklitteratur	210	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 876	4 876
Serviceavgifter(SOS)	1 322	0
Konsultarvoden	- 2 500	41 560
Bankkostnader	320	0
	35 780	66 608

	2010-06-30	2009-06-30
Not 9 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	109 943	88 330
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 438	6 402
Övriga kostnadsersättningar	44 305	306
Arvode vicevärd	12 000	15 000
Föreningsvald revisor	4 000	3 475
Summa	177 686	113 513
Sociala kostnader	51 396	31 678
	229 082	145 191
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	472 000	420 000
Standardförbättringar	186 787	167 831
Markanläggningar	53 044	63 519
Inventarier	10 195	0
	722 026	651 350
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	708	5 856
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 524	111 141
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	62	63
Övriga ränteintäkter	120	253
	16 414	117 313
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	913 250	967 975
Övriga räntekostnader	2 372	313
	915 622	968 288
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Standardförbättringar	3 909 289	4 090 214
Markanläggning	1 322 449	1 322 449
	36 079 328	36 260 253
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 514 057	325 000
	1 514 057	325 000
Avyttringar och utrangeringar		- 505 925
Summa anskaffningsvärden	***37 593 385***	***36 079 328***

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

	2010-06-30	2009-06-30
Vid årets början		
Byggnader	-5 344 703	-4 924 703
Standardförbättringar	- 667 733	-1 005 827
Markanläggningar	- 681 030	- 617 511
	-6 693 466	-6 548 041
Årets avskrivning byggnader	- 472 000	- 420 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 186 787	- 167 831
Årets avskrivning markanläggningar	- 53 044	- 63 519
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-7 405 297***	***-7 199 391***
Avyttringar och utrangeringar		505 925
Summa avyttringar och utrangeringar	***0***	***505 925***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**30 188 088**	**29 385 862**
Varav		
Byggnader	25 030 887	25 502 887
Standardförbättringar	4 568 826	3 241 556
Markanläggningar	588 375	641 419
Taxeringsvärden		
bostäder	69 400 000	63 400 000
Totalt taxeringsvärde	69 400 000	63 400 000
varav byggnader	*52 000 000*	*47 000 000*

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnadsinventarier	31 182	79 712
Inventarier och verktyg	0	478 961
Utrangeringar	0	- 527 491
	31 182	31 182
Årets anskaffningar	50 973	
	50 973	0
Summa anskaffningsvärden	***82 155***	***31 182***

	2010-06-30	2009-06-30
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnadsinventarier	0	- 79 712
Inventarier och verktyg	- 31 182	- 478 961
Utrangeringar	0	527 491
	- 31 182	- 31 182
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 10 195	0
	- 10 195	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 41 377***	***- 31 182***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***40 778***	***0***

Not 15 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	0	2 091
	0	2 091

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
1 andel i Fonus	200	200
	46 700	46 700

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	3 239	3 119
	3 239	3 119

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	11 040	11 040
Övriga förutbetalda kostnader	0	25 000
Upplupna ränteintäkter	2 290	12 703
Fastighetsförsäkring	22 880	26 015
Tomträttsavgäld	61 500	34 200
	97 710	108 958

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 900 000	2 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	0,20	2010-07-10
90 dagar	500 000	0,40	2010-09-10
180 dagar	900 000	0,60	2010-08-10

	2010-06-30		2009-06-30
Not 20 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**5 396 481**	**1 993 776**	**1 268 455**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 72 954
Avsättning till underhållsfond		1 600 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 527 046	
Årets resultat			- 266 811
Vid årets slut	**5 396 481**	**2 066 730**	**928 690**

Not 21 Fastighetslån		
Fastighetslån	23 224 124	22 338 992
Avgår nästa års amortering	- 114 868	- 114 868
Skuld vid årets slut	**23 109 256**	**22 224 124**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,94%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	0,90	Rörligt		1 000 000		1 000 000
NORDEA HYPOTEK	4,00	2011-09-21	7 568 700		39 320	7 529 380
NORDEA HYPOTEK	4,75	2013-05-30	7 218 120		37 016	7 181 104
STADSHYPOTEK AE	3,57	2015-06-30	7 552 172		38 532	7 513 640
			22 338 992	**1 000 000**	**114 868**	**23 224 124**

Not 22 Övriga skulder, kortfristiga		
Skuld sociala avgifter och skatter	39 279	53 087
Avräkning HUS	0	2 000
	39 279	55 087

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	78 523	78 728
Upplupna elkostnader	7 253	7 665
Upplupna vattenavgifter	17 449	17 554
Upplupna värmekostnader	28 398	24 995
Upplupna kostnader för renhållning	29 883	34 213
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 875	705 372
Förutbetalda hyror och avgifter	449 713	427 174
	648 094	1 310 701

2010-06-30 2009-06-30

Göteborg 2010-09-13

Lars Eklöf

Jenny Eriksson

Anders Ekholm

Roland Sörqvist

Sandra Dahlberg

Susanne Berndtsson

Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010-10-11

KPMG

Adam Kovasznay
Föreningsvald revisor

Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42

Org nr 749400-1022

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42 för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

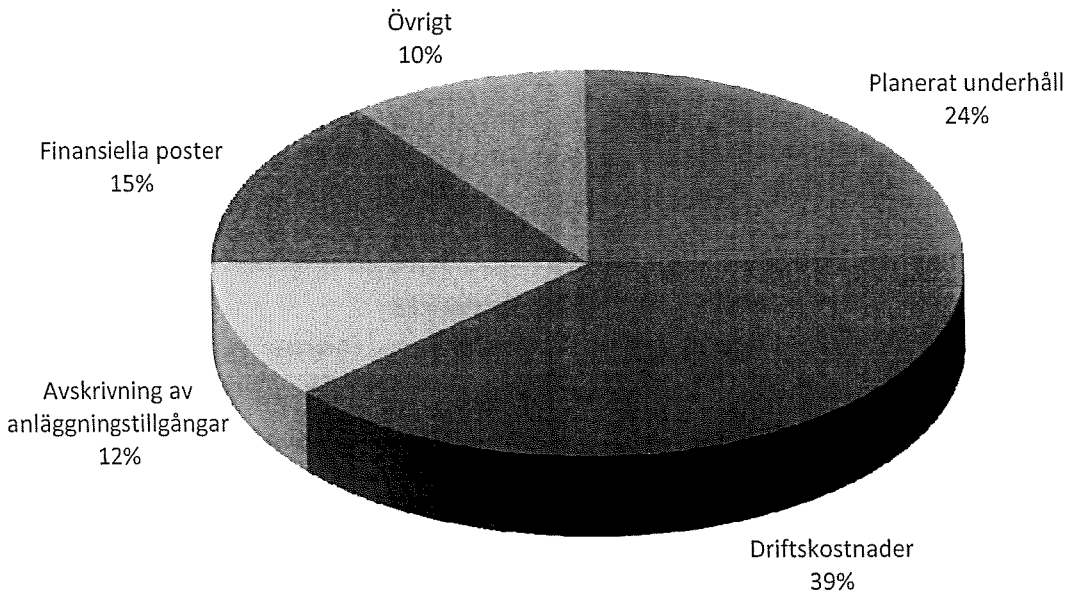
Göteborg 2010- 10-11

Adam Kovasznay

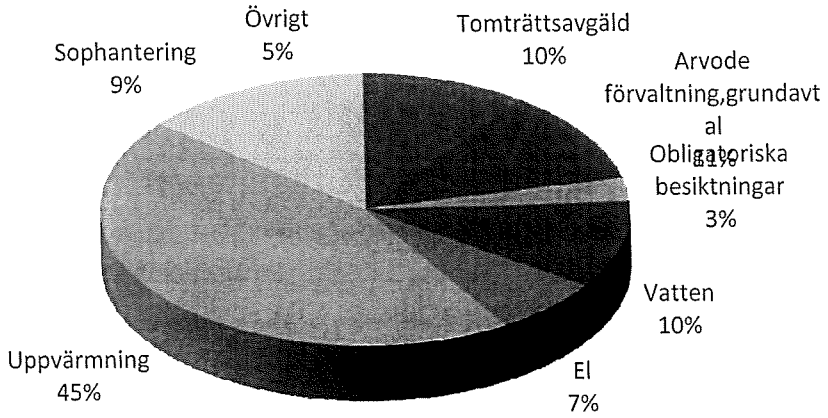
Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2010**	**2009**
Reparationer	267 118	107 755
Planerat underhåll	1 527 046	529 142
Fastighetsavgift/skatt	117 331	172 678
Driftskostnader	2 465 068	2 465 033
Övriga kostnader	35 780	66 608
Personalkostnader	229 082	145 191
Avskrivning av anläggningstillgångar	722 026	651 350
Finansiella poster	915 622	968 288
Summa kostnader	**6 279 073**	**5 106 045**



Driftskostnadsfördelning	**2010**	**2009**
Tomträttsavgäld	200 500	136 800
Fastighetsförsäkring	48 895	51 800
Arvode förvaltning,grundavtal	219 470	258 583
Kabel-TV	44 409	51 889
Juridiska kostnader	0	4 688
Styrelsearvode, Riksbyggen	2 000	8 800
Revisionsarvode, externt	12 738	12 600
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	25 456	39 103
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 900	- 14 800
Städ	0	10 200
Obligatoriska besiktningar	51 750	0
Bevakningskostnader	- 1 598	48 863
Snöröjning	13 550	0
Förbrukningsmateriel	27 095	3 185
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	204 927	178 093
El	130 670	126 585
Uppvärmning	875 172	784 591
Sophantering	172 072	161 028
Summa driftskostnader	**2 004 206**	**1 862 008**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	**2010**	**2009**
BOA (kvm):	8274	8274
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld	24	17
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning,grundavtal	27	31
Kabel-TV	5	6
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode, Riksbyggen	0	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	3	5
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-2
Städ	0	1
Obligatoriska besiktningar	6	0
Bevakningskostnader	0	6
Snöröjning	2	0
Förbrukningsmateriel	3	0
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	22
El	16	15
Uppvärmning	106	95
Sophantering	21	19
Summa driftskostnader	**242**	**225**

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 det 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.