# Riksbyggens Brf Göteborgshus 42
## Org nr 749400-1022
## Årsredovisning
## 1/7 2010 - 30/6 2011

*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 |
| *Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser* | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8 |
| Nyckeltal och diagram | 15 |


*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Göteborgshus 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| *Ordinarie ledamöter* | | *Utsedd av* | *Vald t.o.m. årsstämman* |
|---|---|---|---|
| Anders Ekholm | Ordförande | Stämman | 2012 |
| Roland Sörqvist | Vice ordförande | Stämman | 2011 |
| Jenny Eriksson | Sekreterare | Stämman | 2011 |
| Adam Leszczynski | Ledamot | Stämman | 2012 |
| Martin Fridh | Ledamot | Stämman | 2012 |
| Sandra Dahlberg | Ledamot | Stämman | 2011 |
| Lennart Arstedt | Ledamot RB | Riksbyggen | |
| *Styrelsesuppleanter* | | | |
| Alex Hannoun | | Stämman | 2012 |
| Anders Nilsson | | Stämman | 2011 |
| Gitte Andersson | | Riksbyggen | |
| *Ordinarie revisorer* | | | |
| Adam Kovasznay | | Stämman | |
| Öhrlings PWC | Auktoriserad revisor | Stämman | |

Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt.

| | | |
|---|---|---|
| *Revisorssuppleant* | | |
| Lennart Engdahl | | Stämman |
| *Valberedning* | | |
| Birgitta Sundin | 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.

| | | |
|---|---|---|
| Radhus | | |
| 24 st | 4 rum och kök | 103,5 kvm bostadsyta |
| 16 st | 3 rum och kök | 79,5 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 | 69 400 000 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 140 505 kr och planerat underhåll för 165 118 kr.

Verksamheten
Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:
- Rengöring och underhåll av värmeväxlare
- Målning av förråd M2

Kommande arbeten
2011/2012
Målning carport P9, nytt gräs fotbollsplan, översyn balkong o altandörrar. Renovering av fd soprumsdörrar(röda husen). Byte av grundvattenpump.
2012/2013
Byte torktumlare. Periodiskt målningsarbeten.

2013/2014
Betongtrappor översyn/lagning

2014/2015
Översyn/byte av expansionskärl och värmeväxlare

2015/2016
Linjemarkering parkeringsplatser. Cirkulationspump värme. Målning smidesräcken.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 november 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

*Resultat och ställning (tkr)*

| | 10/11 | 09/10 | 08/09 | 07/08 | 06/07 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 5 994 | 5 990 | 6 015 | 6 031 | 5 964 |
| Årets resultat | 1 318 | - 267 | 1 028 | - 2 394 | 1 566 |
| Balansomslutning | 33 019 | 34 002 | 33 114 | 33 997 | 35 182 |
| Soliditet % | 29% | 25% | 26% | 15% | 30% |
| Likviditet % | 262% | 149% | 165% | 211% | 230% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,08% | 0,14% | 0,13% | 0,14% | 0,12% |
| Underhållsfond, kr / kvm | 342 | 250 | 241 | 172 | 461 |
| Lån, kr / kvm | 2 672 | 2 807 | 2 700 | 2 956 | 2 728 |

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 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+bredband+telefoni |
| Renova | Hämtning av källsorterat material |
| Controlla | Bevakning av p-ytor |

Ordförande har ordet

I vår mer än 30 år unga förening ångar styrelsearbetet vidare. Många stora renoveringar har gjorts dom senaste åren på våra fastigheter, och inklampande hantverkare hoppas vi slippa de närmsta kommande åren.

Nyligen tecknades gruppavtalet med ComHem för bredband och telefoni, som vi hoppas att alla kommer att ta del av. Även att alla tar en titt då och då på vår fina hemsida, www.goteborgshus42.se.

Kommande året kommer vi lägga stort fokus på vår- och höststäddagarna. Vi kan tillsammans göra mycket själva istället för att hyra in hantverkare. Om alla hjälper till får vi gjort mycket, får god gemenskap och förhoppningsvis gott väder.

Anders Ekholm
Ordförande

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 928 690 |
| Årets resultat före fondförändring | 1 318 455 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -932 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 165 118 |
| Summa över/underskott | 1 480 263 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 1 480 263 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2010-07-01<br>2011-06-30 | 2009-07-01<br>2010-06-30 |
|---|---|---|---|
| ***Rörelsens intäkter*** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 5 111 349 | 5 115 389 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 3 946 | - 6 984 |
| Bränsleavgifter | 3 | 880 759 | 880 759 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 4 | 5 559 | 1 289 |
| | | 5 993 721 | 5 990 453 |
| ***Rörelsens kostnader*** | | | |
| Reparationer | 5 | - 140 505 | - 267 118 |
| Planerat underhåll | 6 | - 165 118 | -1 527 046 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 119 784 | - 117 331 |
| Driftskostnader | 7 | -2 438 498 | -2 465 068 |
| Övriga kostnader | 8 | - 26 445 | - 35 780 |
| Personalkostnader | 9 | - 182 063 | - 229 082 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 10 | - 724 863 | - 722 026 |
| | | -3 797 277 | -5 363 451 |
| **Rörelseresultat** | | **2 196 444** | **627 002** |
| ***Resultat från finansiella poster*** | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 4 650 | 5 394 |
| Ränteintäkter | 11 | 30 700 | 16 414 |
| Räntekostnader | 12 | - 913 339 | - 915 622 |
| | | - 877 989 | - 893 814 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **1 318 455** | **- 266 812** |
| Inkomstskatt | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **1 318 455** | **- 266 812** |

| | | |
|---|---|---|
| **Tillägg till resultaträkningen** | | |
| *Avsättning till underhållsfond* | *- 932 000* | *-1 600 000* |
| *Ianspråktagande av underhållsfond* | *165 118* | *1 527 046* |
| *Förändring av underhållsfond* | *- 766 882* | *- 72 954* |
| *Resultat efter fondförändring* | *551 573* | *- 339 766* |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2011-06-30* | *2010-06-30* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 29 501 795 | 30 188 088 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 30 583 | 40 778 |
| | | 29 532 378 | 30 228 866 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 46 700 | 46 700 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **29 579 078** | **30 275 566** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | 16 | 4 182 | 3 100 |
| Skattefordringar | 17 | 139 843 | 142 603 |
| Övriga fordringar | 18 | 9 363 | 3 239 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 113 845 | 97 710 |
| | | 267 233 | 246 652 |
| ***Kortfristiga placeringar*** | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 20 | 2 300 000 | 1 900 000 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Medel på RB's avr.konto med Swedbank | | 873 148 | 1 580 049 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 440 381** | **3 726 701** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **33 019 459** | **34 002 267** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2011-06-30* | *2010-06-30* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | 21 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 5 396 481 | 5 396 481 |
| Underhållsfond | | 2 833 612 | 2 066 730 |
| | | 8 230 093 | 7 463 211 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 928 690 | 1 268 455 |
| Årets resultat | | 1 318 455 | - 266 811 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 932 000 | -1 600 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 165 118 | 1 527 046 |
| | | 1 480 263 | 928 690 |
| ***Summa eget kapital*** | | ***9 710 356*** | ***8 391 901*** |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Fastighetslån | 22 | 21 994 388 | 23 109 256 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 114 868 | 114 868 |
| Leverantörsskulder | | 159 568 | 1 261 885 |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 403 233 | 436 984 |
| Övriga skulder, kortfristiga | 23 | 9 052 | 39 279 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 627 994 | 648 094 |
| | | 1 314 715 | 2 501 110 |
| ***Summa skulder*** | | ***23 309 103*** | ***25 610 366*** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **33 019 459** | **34 002 267** |

| | | |
|---|---|---|
| **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

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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag är enligt senaste inkomstdeklarationen 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. Föreningen tillämpar progressiv avskrivningstakt.

Följande avskrivningstider tillämpas

| | |
|---|---|
| *Materiella anläggningstillgångar* | |
| Byggnader | 77 år |
| Standardförbättringar och markanläggningar | 5-35 år |
| Inventarier | 5 år |

Belopp i kr om inget annat anges.

| | 2011-06-30 | 2010-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 1 Årsavgifter och hyror** | | |
| Årsavgifter, bostäder | 5 049 568 | 5 049 568 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond | - 88 157 | - 88 157 |
| Hyror, lokaler | 6 800 | 9 900 |
| Hyror, garage | 500 | 640 |
| Hyror, p-platser | 142 638 | 143 438 |
| | 5 111 349 | 5 115 389 |
| **Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall** | | |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 3 946 | - 6 984 |
| | - 3 946 | - 6 984 |
| **Not 3 Bränsleavgifter** | | |
| Bränsleavgifter, bostäder | 880 759 | 880 759 |
| | 880 759 | 880 759 |
| **Not 4 Övriga förvaltningsintäkter** | | |
| Övriga ersättningar | 4 800 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 759 | 1 289 |
| | 5 559 | 1 289 |
| **Not 5 Reparationer** | | |
| Material markytor | 2 404 | 14 452 |
| Bostäder | 0 | 1 125 |
| Lokaler | 3 913 | 0 |
| Tvättstugor | 22 154 | 46 547 |
| Gemensamma utrymmen | 2 964 | 10 309 |
| Vatten/Avlopp | 25 052 | 80 399 |
| Värme | 5 966 | 6 981 |
| Ventilation | 23 077 | 60 585 |
| Elinstallationer | 8 353 | 30 439 |
| Övriga installationer | 4 206 | 7 868 |
| Huskropp | 8 976 | 1 422 |
| Gårdar och grönanläggningar | 33 440 | 4 130 |
| Garage och parkeringsplatser | 0 | 1 044 |
| Övriga reparationer | 0 | 1 817 |
| | 140 505 | 267 118 |
| **Not 6 Planerat underhåll** | | |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 9 874 | 17 721 |
| VA/Sanitet | 7 091 | 0 |
| Elinstallationer | 65 415 | 102 250 |
| Huskroppar | 82 738 | 1 407 075 |
| | 165 118 | 1 527 046 |

## Not 7 Driftskostnader

| | | |
|---|---|---|
| Tomträttsavgäld | 246 000 | 200 500 |
| Fastighetsförsäkring | 45 760 | 48 895 |
| Arvode förvaltning, grundavtal | 220 534 | 219 470 |
| Arvode förvaltning, snöjour mm | 110 000 | 108 779 |
| Arvode förvaltning, yttre skötsel | 322 000 | 318 159 |
| Arvode förvaltning, extra debitering | 17 584 | 33 924 |
| Kabel-TV | 51 709 | 44 409 |
| Styrelsearvode | 12 550 | 2 000 |
| Revisionsarvode, externt | 10 363 | 12 738 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 25 456 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 19 900 | - 22 900 |
| Obligatoriska besiktningar | 4 659 | 51 750 |
| Bevakningskostnader | 0 | - 1 598 |
| Snöröjning | - 1 600 | 13 550 |
| Ersättningar till hyresgäster | 1 622 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 13 818 | 27 095 |
| Vatten | 221 030 | 204 927 |
| El | 116 911 | 130 670 |
| Uppvärmning | 894 761 | 875 172 |
| Sophantering | 170 697 | 172 072 |
| | 2 438 498 | 2 465 068 |

## Not 8 Övriga kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Fritidsmedel | 5 576 | 12 871 |
| Lokalkostnader | 0 | 4 000 |
| Resekostnader | 0 | 210 |
| Bolagsverket | 900 | 900 |
| Representation | 1 000 | 2 968 |
| Kontorsmateriel | 4 585 | 7 091 |
| Telefon och porto | 655 | 1 767 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 1 | 50 |
| Tidskrifter och facklitteratur | 0 | 210 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 152 | 4 876 |
| Serviceavgifter, SOS+nyckelförvaring | 2 321 | 1 322 |
| Köpta tjänster | 894 | 0 |
| Konsultarvoden | 2 376 | - 2 500 |
| Bankkostnader | 2 120 | 2 015 |
| Övriga externa kostnader | 865 | 0 |
| | 26 445 | 35 780 |

## Not 9 Personalkostnader

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

| | | |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 98 593 | 109 943 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 3 824 | 7 438 |
| Övriga kostnadsersättningar | 149 | 44 305 |
| Arvode vicevärd | 35 103 | 12 000 |
| Föreningsvald revisor | 4 000 | 4 000 |
| Summa | 141 669 | 177 686 |
| Sociala kostnader | 40 395 | 51 396 |
| | 182 063 | 229 082 |

## Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|---|---|---|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 472 000 | 472 000 |
| Byggnadsinventarier | 186 787 | 186 787 |
| Markanläggningar | 55 881 | 53 044 |
| Maskiner och inventarier | 10 195 | 10 195 |
| | 724 863 | 722 026 |

## Not 11 Ränteintäkter

| | | |
|---|---|---|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 610 | 708 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 29 655 | 15 524 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 329 | 62 |
| Övriga ränteintäkter | 106 | 120 |
| | 30 700 | 16 414 |

## Not 12 Räntekostnader

| | | |
|---|---|---|
| Räntekostnader, fastighetslån | 913 339 | 913 250 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 2 372 |
| | 913 339 | 915 622 |

## Not 13 Byggnader och mark

| | | |
|---|---|---|
| ***Anskaffningsvärden*** | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 30 847 590 | 30 847 590 |
| Standardförbättringar | 5 423 346 | 3 909 289 |
| Markanläggning | 1 322 449 | 1 322 449 |
| | 37 593 385 | 36 079 328 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 0 | 1 514 057 |
| Markanläggning | 28 375 | 0 |
| | 28 375 | 1 514 057 |
| ***Summa anskaffningsvärden*** | ***37 621 760*** | ***37 593 385*** |
| ***Ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 816 703 | -5 344 703 |
| Standardförbättringar | - 854 520 | - 667 733 |
| Markanläggningar | - 734 074 | - 681 030 |
| | -7 405 297 | -6 693 466 |
| Årets avskrivning byggnader | - 472 000 | - 472 000 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 186 787 | - 186 787 |
| Årets avskrivning markanläggningar | - 55 881 | - 53 044 |
| ***Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | ***-8 119 965*** | ***-7 405 297*** |
| ***Ackumulerade upp- och nedskrivningar*** | | |
| ***Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar*** | ***0*** | ***0*** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **29 501 795** | **30 188 088** |
| *Varav* | | |
| Byggnader | 24 558 887 | 25 030 887 |
| Standardförbättringar | 4 382 039 | 4 568 826 |
| Markanläggningar | 560 869 | 588 375 |

| | | |
|---|---|---|
| **Taxeringsvärden** | | |
| bostäder | 69 400 000 | 69 400 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 69 400 000 | 69 400 000 |
| *varav byggnader* | *52 000 000* | *52 000 000* |

**Not 14 Maskiner och inventarier**

| | | |
|---|---|---|
| ***Anskaffningsvärden*** | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 82 155 | 82 155 |
| | 82 155 | 82 155 |
| ***Summa anskaffningsvärden*** | ***82 155*** | ***82 155*** |
| ***Ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | - 41 377 | - 31 182 |
| | - 41 377 | - 31 182 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | - 10 195 | - 10 195 |
| | - 10 195 | - 10 195 |
| ***Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan*** | ***- 51 572*** | ***- 41 377*** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | ***30 583*** | ***40 778*** |
| *Varav* | | |
| Inventarier och verktyg | 30 583 | 40 778 |

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

| | | |
|---|---|---|
| 93 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 46 500 | 46 500 |
| Fonus | 200 | 200 |
| | 46 700 | 46 700 |

**Not 16 Kundfordringar**

| | | |
|---|---|---|
| Kundfordringar | 4 182 | 3 100 |
| | 4 182 | 3 100 |

**Not 17 Skattefordringar**

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsavgift/skatt | 139 843 | 142 603 |
| | 139 843 | 142 603 |

**Not 18 Övriga fordringar**

| | | |
|---|---|---|
| Skattekonto | 9 363 | 3 239 |
| | 9 363 | 3 239 |

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

| | | |
|---|---|---|
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 8 984 | 11 040 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 10 044 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 10 437 | 2 290 |
| Fastighetsförsäkring | 22 880 | 22 880 |
| Övrigt | 61 500 | 61 500 |
| | 113 845 | 97 710 |

## Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | | 2 300 000 | 1 900 000 |
| **Typ** | **Saldo** | **Ränta** | **Slutdatum** | |
| 30 dagar | 100 000 | 2,35 | 2011-07-08 | |
| 90 dagar | 1 200 000 | 2,75 | 2011-08-09 | |
| 90 dagar | 1 000 000 | 2,50 | 2011-07-08 | |

## Not 21 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt |
|---|---|---|---|
| | *Insatser och uppl. avgift* | *Underhålls fond* | *Resultat* |
| **Vid årets början** | **5 396 481** | **2 066 730** | **928 690** |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | 0 | 0 |
| Förändring av underhållsfond | | | - 766 882 |
| Avsättning till underhållsfond | | 932 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | - 165 118 | |
| Årets resultat | | | 1 318 455 |
| **Vid årets slut** | **5 396 481** | **2 833 612** | **1 480 263** |

## Not 22 Fastighetslån

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 22 109 256 | 23 224 124 |
| Avgår nästa års amortering | - 114 868 | - 114 868 |
| **Skuld vid årets slut** | **21 994 388** | **23 109 256** |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,03%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NORDEA HYPOTEK | 1,66 | | 1 000 000 | | 1 000 000 | |
| NORDEA HYPOTEK | 4,00 | 2011-09-21 | 7 529 380 | | 39 320 | 7 490 060 |
| NORDEA HYPOTEK | 4,75 | 2013-05-30 | 7 181 104 | | 37 016 | 7 144 088 |
| STADSHYPOTEK AE | 3,57 | 2015-06-30 | 7 513 640 | | 38 532 | 7 475 108 |
| | | | **23 224 124** | | **1 114 868** | **22 109 256** |

## Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

| | | |
|---|---|---|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 402 | 39 279 |
| Avräkning HUS | 8 650 | 0 |
| | 9 052 | 39 279 |

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 78 076 | 78 523 |
| Upplupna elkostnader | 6 954 | 7 253 |
| Upplupna vattenavgifter | 26 274 | 17 449 |
| Upplupna värmekostnader | 27 344 | 28 398 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 31 415 | 29 883 |
| Upplupna revisionsarvoden | 12 625 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 915 | 21 875 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 441 391 | 449 713 |
| | 627 994 | 648 094 |

Göteborg 2011- 09-12

Anders Ekholm

Roland Sörqvist

Jenny Eriksson

Adam Leszczynski

Martin Fridh

Sandra Dahlberg

Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011- 10-04

Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB

Adam Kovasznay
Föreningsvald revisor

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad 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 räkenskapsår 2010-07-01—2011-06-30. 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 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 2011-

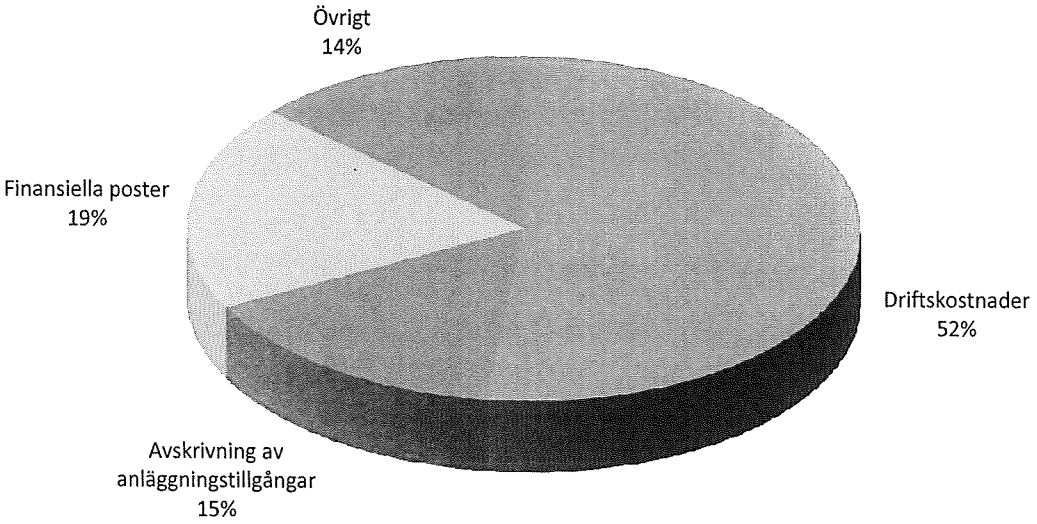
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Adam Kovasznay

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

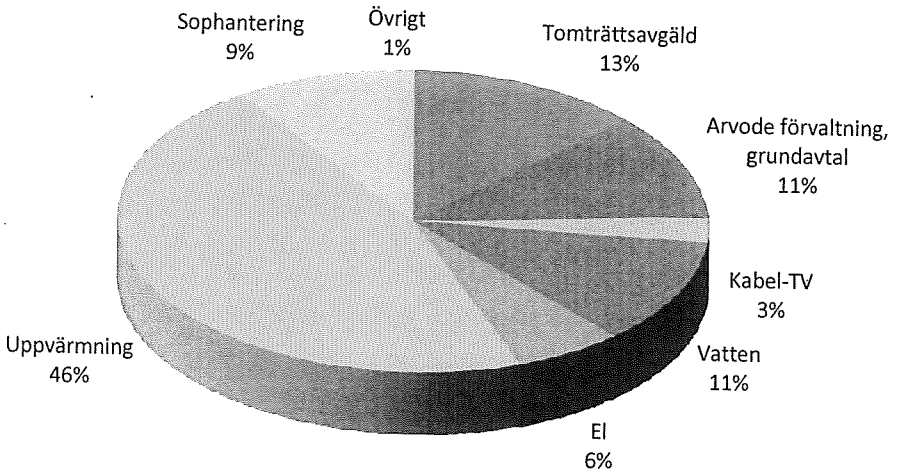
# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Reparationer | 140 505 | 267 118 |
| Planerat underhåll | 165 118 | 1 527 046 |
| Fastighetsavgift/skatt | 119 784 | 117 331 |
| Driftskostnader | 2 438 498 | 2 465 068 |
| Övriga kostnader | 26 445 | 35 780 |
| Personalkostnader | 182 063 | 229 082 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 724 863 | 722 026 |
| Finansiella poster | 913 339 | 915 622 |
| **Summa kostnader** | **4 710 616** | **6 279 073** |



## Driftskostnadsfördelning

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Tomträttsavgäld | 246 000 | 200 500 |
| Fastighetsförsäkring | 45 760 | 48 895 |
| Arvode förvaltning, grundavtal | 220 534 | 219 470 |
| Kabel-TV | 51 709 | 44 409 |
| Styrelsearvode | 12 550 | 2 000 |
| Revisionsarvode, externt | 10 363 | 12 738 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 25 456 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 19 900 | - 22 900 |
| Obligatoriska besiktningar | 4 659 | 51 750 |
| Bevakningskostnader | 0 | - 1 598 |
| Snöröjning | - 1 600 | 13 550 |
| Ersättningar till hyresgäster | 1 622 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 13 818 | 27 095 |
| Vatten | 221 030 | 204 927 |
| El | 116 911 | 130 670 |
| Uppvärmning | 894 761 | 875 172 |
| Sophantering | 170 697 | 172 072 |
| **Summa driftskostnader** | **1 988 914** | **2 004 206** |



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| **BOA (kvm):** | 8274 | 8274 |
| | **Kr / kvm** | **Kr / kvm** |
| Tomträttsavgäld | 30 | 24 |
| Fastighetsförsäkring | 6 | 6 |
| Arvode förvaltning, grundavtal | 27 | 27 |
| Kabel-TV | 6 | 5 |
| Styrelsearvode | 2 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 1 | 2 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 3 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -2 | -3 |
| Obligatoriska besiktningar | 1 | 6 |
| Bevakningskostnader | 0 | 0 |
| Snöröjning | 0 | 2 |
| Ersättningar till hyresgäster | 0 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 2 | 3 |
| Vatten | 27 | 25 |
| El | 14 | 16 |
| Uppvärmning | 108 | 106 |
| Sophantering | 21 | 21 |
| **Summa driftskostnader** | **240** | **242** |

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.