



**Riksbyggens Brf Göteborgshus 34**  
**Org nr 757201-7510**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2007 - 30/6 2008**

## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 november 2007 deltog 48 medlemmar. Till ordinarie styrelseledamöter valdes Hans Lindström och Folke Ahlström, båda på 2 år. Till styrelsesuppleanter valdes Christer Hertzman och Daniel Johansson, båda på 2 år. Samtidigt valdes Claes-Göran Olsson till ordinarie revisor och Stig Karlsson till revisorssuppleant.

Som auktoriserad revisor beslutades utse revisionsbyrån Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

#### Styrelseledamöter

Kurt Svensson, ordförande  
Hans Lindström, vice ordförande  
Viveca Pettersson, sekreterare  
Folke Ahlström, ledamot  
Börje Hansson, ledamot,  
utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Ingela Ronnheden  
Christer Hertzman  
Daniel Johansson  
Eva Ekström, utsedd av Riksbyggen

#### Revisor

Claes-Göran Olsson

#### Revisorssuppleant

Stig Karlsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

#### Avgående styrelseledamöter

Kurt Svensson  
Viveca Pettersson

#### Avgående styrelsesuppleanter

Ingela Ronnheden

#### Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Gunilla Olsson, Eva Hansson, Susanne Broz och Carina Andersson, med Gunilla Olsson som sammankallande.

### Firmateckning

Förenings firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

## Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 samt arrenderar Järnbrott 758:66 och 758:138 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13. På dessa har år 1965-67 uppförts bostadshus med 311 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 520 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 204 m<sup>2</sup>, 358 st avgiftsbelagda parkeringsplatser och 11 st mc-platser.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

- 25 st 1 rum och kokvrå
- 3 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kokvrå
- 95 st 2 rum och kök
- 115 st 3 rum och kök
- 35 st 4 rum och kök
- 35 st 5 rum och kök

Under verksamhetsåret har 27 (19) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 8,7 % (6,1 %) av lägenhetsbeståndet.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Taxeringsvärdet 2007 är 218 606 000 kr, varav byggnadsvärde 142 375 000 kr och markvärde 76 231 000 kr.

Fastighetens värdeår är 1965-1966.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltningen enligt avtal.

Föreningen köper fastighetsskötsel av Riksbyggen i Göteborg och städ av Städkedjan Sverige AB.

Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

## Utfört underhåll

Föreningen har under 2007-2008 utfört reparationer och underhåll för 5 767 406 kr, varav 479 381 kr avser reparationer och 5 288 025 kr underhåll, se not 4 och 5.

## Garaget

Under innevarande verksamhetsår har parkeringsdäcket utrustats med övervakningskameror för nedre och mellandäcket.

### Trappuppgångarna

Under verksamhetsåret har trappuppgångarna målats.

### **Pågående arbete**

#### Stamreovering

Arbetet med reovering (relining) och utbyte av avloppsstammar pågår och beräknas vara slutfört vid årsskiftet 2008/09.

#### Trappuppgångarna

Utbyte av belysningsarmaturer i trappuppgångarna pågår och beräknas vara klart under november 2008.

#### Garaget

Utbyte av träkonstruktioner mot östra sidan pågår och beräknas bli klart under oktober 2008.

### **Framtida underhållsbehov**

**Inom ett till fem år beräknas nedanstående arbeten utföras.**

#### Balkonger och loftgångar

Räcken på balkonger kommer att målas under 2009, beräknad kostnad ca 300.000:-.  
Målning och betongarbeten på loftgångarna, Konsertgatan och Tunnländsgatan beräknas påbörjas inom fem år, beräknad kostnad ca 3.000.000:-.

#### Bredband

Installation av nytt bredband kommer att utvärderas under 2009.

#### Entrédörrar

Målning av entrédörrarna kommer att ske under 2009, beräknad kostnad ca 150.000:-.

#### EI-arbeten

Byte av diverse belysningsarmaturer i allmänna lokaler (t.ex. cykelrum) under 2010, beräknad kostnad ca 70.000:-.

#### Träningslokalen

Utredning av ombyggnad av träningslokalen pågår, kostnad okänd.

#### Taken

Enligt underhållsplanen byte av takpapp 2012, beräknad kostnad ca 2.000.000:-.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Styrelsen har hållit 12 (11) protokollförda styrelsesammanträden under året.

### Nyhetsbrevet

Nyhetsbrevet har under året utkommit med 3 nummer.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Likviditeten är fortsatt god och soliditeten ligger på 29 % vilket måste anses relativt bra för en bostadsrättsförening. Policyn avseende föreningens avgiftsuttag är att få ett så jämnt uttag som möjligt över tiden.

Likviditeten beskriver den kortsiktiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>	<u>2004-2005</u>	<u>2003-2004</u>
133%	194%	169%	132%	136%

Soliditeten beskriver den långsiktiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till totala tillgångar.

<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>	<u>2004-2005</u>	<u>2003-2004</u>
29%	29%	25%	20%	22%

Nettoskulden per m<sup>2</sup> (kortfristiga och långfristiga skulder med avdrag för omsättningstillgångar dividerat den totala bostadsytan) var:

<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>	<u>2004-2005</u>	<u>2003-2004</u>
459 kr	434 kr	505 kr	564 kr	587 kr

### Resultat och ställning

	<b>2007/08</b>	<b>2006/07</b>	<b>2005/06</b>	<b>2004/05</b>	<b>2003/04</b>
Rörelsens intäkter, tkr	13 178	13 346	12 888	12 880	12 660
Årets resultat, tkr	-1 077	1 465	934	-374	425
Balansomslutning, tkr	22 226	26 279	35 514	35 861	35 631
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	515	515	515	515	507
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	515	614	623	645	663
Driftskostnader, kr/ kvm	282	272	294	294	264
Ränta, kr/kvm	25	21	20	24	30
Underhållsfond, kr/ kvm	19	128	84	35	62

### Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2007/08 var avgiftsuttaget oförändrat.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets utgång ca 515 kr per m<sup>2</sup> och år.

För verksamhetsåret 2008/09 beräknas avgiftsuttaget vara oförändrat.

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 275 717
Årets resultat före fondförändring	-1 077 122
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 288 025

Summa överskott	2 786 621
-----------------	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	2 786 621
----------------------------	-----------

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>	<i>2006-07-01 2007-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	10 620 980	10 587 857
Bränsleavgifter	2	2 206 067	2 206 067
Övriga förvaltningsintäkter	3	351 152	552 363
		<u>13 178 199</u>	<u>13 346 287</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 479 381	- 472 532
Planerat underhåll	5	-5 288 025	-1 643 847
Fastighetsskatt		- 531 867	- 744 497
Driftskostnader	6	-6 678 829	-6 462 675
Övriga kostnader	7	- 143 814	- 128 692
Personalkostnader	8	- 281 654	- 231 447
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 478 538	- 476 074
		<u>-13 882 108</u>	<u>-10 159 763</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 703 909</b>	<b>3 186 523</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		45 600	4 000
Ränteintäkter	10	248 185	178 658
Räntekostnader	11	- 586 266	- 493 716
		<u>- 292 481</u>	<u>- 311 058</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 996 391</b>	<b>2 875 465</b>
Inkomstskatt		- 80 731	-1 410 455
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1 077 122</u></b>	<b><u>1 465 010</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 700 000	-2 700 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		5 288 025	1 643 847
<i>Förändring</i>		<u>2 588 025</u>	<u>-1 056 153</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 510 904	408 857

ut



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	17 042 149	17 468 687
Maskiner, inventarier	13	156 000	208 000
		<u>17 198 149</u>	<u>17 676 687</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	38 000	38 000
		<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 236 149</b>	<b>17 714 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 736	13 088
Skattekonto		5 639	31 567
Momsfordringar		1 645	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	615 646	505 635
		<u>625 666</u>	<u>550 290</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 400 000	6 350 000
		<u>2 400 000</u>	<u>6 350 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	17	1 964 137	1 664 220
		<u>1 964 137</u>	<u>1 664 220</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 989 803</b>	<b>8 564 510</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 225 952</b>	<b>26 279 197</b>

*all*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 200 387	3 200 387
Underhållsfond		451 226	3 039 252
		<u>3 651 613</u>	<u>6 239 639</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 275 717	866 859
Årets resultat		-1 077 122	1 465 010
Avsättning till underhållsfond		-2 700 000	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		5 288 025	1 643 847
		<u>2 786 621</u>	<u>1 275 717</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>6 438 234</b>	<b>7 515 355</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	12 023 848	14 348 462
		<u>12 023 848</u>	<u>14 348 462</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga	19	198 356	220 848
Leverantörsskulder		663 871	731 279
Skatteskulder		150 076	1 129 908
Medlemmarnas reparationsfond		791 927	745 581
Övriga skulder, kortfristiga	20	40 067	104 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 919 573	1 483 055
		<u>3 763 870</u>	<u>4 415 379</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>15 787 718</b>	<b>18 763 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 225 952</b>	<b>26 279 197</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 23 370 800 23 370 800

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäcksredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

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

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

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

### 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

Avskrivning byggnader sker enligt annuitetsplan och övriga avskrivningar sker enligt rak plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	90 år
Standardförbättringar och markanläggningar	15-20 år
Inventarier, maskiner	5 år

### Underhåll/underhållsfond

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

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

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.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 898 677	9 898 677
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 95 323	- 95 323
Hyror, lokaler	120 429	118 594
Hyror, p-platser	697 196	665 908
	<hr/>	<hr/>
	10 620 980	10 587 857

### Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	2 185 254	2 185 254
Bränsleavgifter, lokaler	20 813	20 813
	<hr/>	<hr/>
	2 206 067	2 206 067

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

P-avgifter	183 480	173 477
Ersättningar från hyresgäster	0	39 700
Försäkringsersättning	161 412	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	327 885
Övriga rörelseintäkter	6 261	11 301
	<hr/>	<hr/>
	351 152	552 363

### Not 4 Reparationer

Bostäder	8 325	18 862
Vattenskador	116 841	137 500
Gemensamma utrymmen	15 231	17 478
Tvättstugor	56 689	37 849
Vatten/Avlopp	31 329	35 456
Värme	24 895	1 531
Ventilation	8 700	15 750
Elinstallationer	50 625	35 198
Låssystem	16 690	31 814
Huskropp	13 213	43 084
Gårdar och grönanläggningar	9 370	22 787
Garage och parkeringsplatser	120 100	70 030
Övriga reparationer	7 373	5 194
	<hr/>	<hr/>
	479 381	472 532

*af*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Lokaler, gemensamma utrymmen (bl.a. trapphus)	854 050	342 317
Tvättstugor	48 225	0
VA/Sanitet (stamreovering/relining)	3 651 166	11 946
Värme	0	12 482
Elinstallationer	141 041	80 431
Huskroppar	70 875	707 672
Gårdar och grönanläggningar	303 940	352 363
Garage och parkeringsplatser	205 722	99 714
Övrigt underhåll	13 006	36 923
	<u>5 288 025</u>	<u>1 643 847</u>
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 206 100	1 204 850
Fastighetsförsäkring	126 073	122 422
Arvode förvaltning Riksbyggen	455 800	521 941
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 675	- 45 900
Kabel-TV	262 460	249 930
IT-kostnader	6 843	7 150
Styrelsearvode Riksbyggens ledamot	13 600	11 829
Revisionsarvode, externt	22 673	15 688
Fastighetsskötsel	761 570	971 676
Städ	198 543	87 187
Portbesiktning	0	3 808
Anticimex	19 699	17 383
Snöröjning	12 125	17 791
Förbrukningsmateriel och -inventarier	80 830	37 841
Reparation maskiner och inventarier	54 058	59 027
Vatten	494 668	467 677
El	455 488	409 198
Uppvärmning	2 137 816	1 925 242
Sophantering	403 158	377 935
	<u>6 678 829</u>	<u>6 462 675</u>
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Utbildning	0	6 250
Kreditupplysningar	250	8 300
Representation/ möteskostnader	24 084	19 023
Kontorsmateriel/ trycksaker	16 378	12 109
Telefon och porto	13 552	11 238
Medlems- och föreningsavgifter	16 483	16 483
Serviceavgifter/ SOS Alarm	4 199	4 199
Konsultarvoden	59 658	34 125
Övriga externa kostnader	9 210	16 965
	<u>143 814</u>	<u>128 692</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

I övriga ersättningar till förtroendevalda nedan ingår ersättning till inhyrd konsult som ersätts på detta sätt, projektledning relining, projektledning och montage belysning i trappuppgångar, projektledning målning av trappuppgångar, projektledning installation övervakningskameror i garage, hantering uthyrning av p-platser, ombyggnad köket i röda rummet, snöröjning, SBA-utbildning (brandskydd) mm.

### Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	91 200	79 369
Övriga ersättningar till förtroendevalda	133 733	97 030
Föreningsvald revisor	4 800	4 175
Summa	229 733	180 574
Sociala kostnader	51 921	50 873
	281 654	231 447

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	248 870	246 406
Standardförbättringar	153 063	153 063
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	52 000	52 000
	478 538	476 074

### Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	23 959	6 590
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	216 775	165 450
Övrigt	7 450	6 618
	248 185	178 658

### Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	585 266	492 216
Övrigt	1 000	1 500
	586 266	493 716

*St*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	13 086 418	13 086 418
Markanläggning	492 099	492 099
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>38 740 517</b>	<b>38 740 517</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 132 145	-9 885 739
Standardförbättringar	-11 090 475	-10 937 412
Markanläggningar	- 49 210	- 24 605
	-21 271 830	-20 847 756
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 248 870	- 246 406
Årets avskrivning standardförbättringar	- 153 063	- 153 063
Årets avskrivning markanläggningar	- 24 605	- 24 605
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 698 368</b>	<b>-21 271 830</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 042 149</b>	<b>17 468 687</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 780 985	15 029 855
Standardförbättringar	1 842 880	1 995 943
Markanläggningar	418 284	442 889
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	216 000 000	216 000 000
lokaler	2 606 000	2 606 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>218 606 000</b>	<b>218 606 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>142 375 000</i>	<i>142 375 000</i>

UT

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30	
<b>Not 13 Maskiner, inventarier</b>			
<b>Anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början			
Maskiner och inventarier	1 874 831	1 614 831	
Årets anskaffningar			
Maskiner och inventarier	0	260 000	
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 874 831</b>	<b>1 874 831</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början			
Maskiner och inventarier	-1 666 831	-1 614 831	
Årets avskrivningar			
Maskiner och inventarier	- 52 000	- 52 000	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 718 831</b>	<b>-1 666 831</b>	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>156 000</b>	<b>208 000</b>	
<b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>			
74 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	37 000	37 000	
2 andelar i Riksbyggen	1 000	1 000	
	<b>38 000</b>	<b>38 000</b>	
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 188	63 992	
Tomträttsavgäld	302 150	302 150	
Upplupna ränteintäkter	10 633	30 865	
Upplupen återbäring Riksbyggen	0	45 900	
Fastighetsförsäkring	62 728	62 728	
Försäkringsersättning	161 412	0	
Övrigt	11 535	0	
	<b>615 646</b>	<b>505 635</b>	
<b>Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 400 000	6 350 000	
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	1 400 000	4,00	2008-07-07
90 dagar	1 000 000	4,60	2008-08-07
	<b>2 400 000</b>		
<b>Not 17 Kassa och bank</b>			
Handkassa	5 000	5 000	
Bankmedel	57 741	150 534	
Avräkning med Swedbank	1 901 396	1 508 686	
	<b>1 964 137</b>	<b>1 664 220</b>	

Vik



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 18 Eget kapital	2008-06-30		2007-06-30
	Bundet	Bundet	Fritt
		<i>Underhålls-</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 200 387	3 039 252	1 275 717
Förändring av underhållsfond			2 588 025
Avsättning till underhållsfond		2 700 000	
Uttag ur underhållsfond		-5 288 025	
Årets resultat			-1 077 122
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 200 387</b>	<b>451 226</b>	<b>2 786 621</b>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

### Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	12 222 204	14 569 310
Avgår nästa års amortering	- 198 356	- 220 848
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>12 023 848</b>	<b>14 348 462</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	5,10	rörligt	2 501 604	55 904	2 445 700
STADSHYPOTEK	5,10	rörligt	931 000	0	931 000
STADSHYPOTEK	5,10	rörligt	2 149 870	22 052	2 127 818
STADSHYPOTEK	5,10	rörligt	3 077 780	63 136	3 014 644
STADSHYPOTEK	5,10	rörligt	3 760 306	57 264	3 703 042
STADSHYPOTEK	5,17	2007-12-30	2 148 750	2 148 750	0
			<b>14 569 310</b>	<b>2 347 106</b>	<b>12 222 204</b>

### Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder	0	9 700
Redovisningskonto för moms	0	4 057
Personalens källskatt	40 067	28 289
Avräkning HUS	0	4 490
Avräkning LÅN	0	58 173
	40 067	104 709

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 860	28 847
Upplupna räntekostnader	46 378	31 308
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	523 184	28 816
Upplupna elkostnader	22 790	21 663
Upplupna vattenavgifter	45 011	33 370
Upplupna värmekostnader	178 005	178 005
Upplupna kostnader för renhållning	81 645	80 450
Upplupna revisionsarvoden	26 800	24 175
Övriga upplupna kostnader för drift	17 818	30 010
Förutbetalda hyror och avgifter	950 082	1 026 411
	1 919 573	1 483 055

Västra Frölunda 2008-09-30

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
GÖTEBORGSBUS NR 34



Kurt Svensson



Hans Lindström



Viveca Pettersson



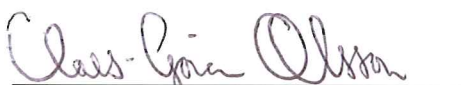
Folke Ahlström



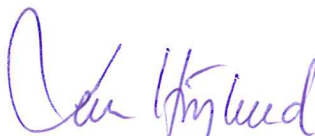
Börje Hansson  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-10-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Claes-Göran Olsson



Lena Höglund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 34

Org nr 757201-7510

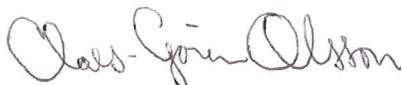
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2007-07-01—2008-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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.

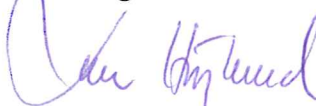
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2008-10-28



Claes-Göran Olsson

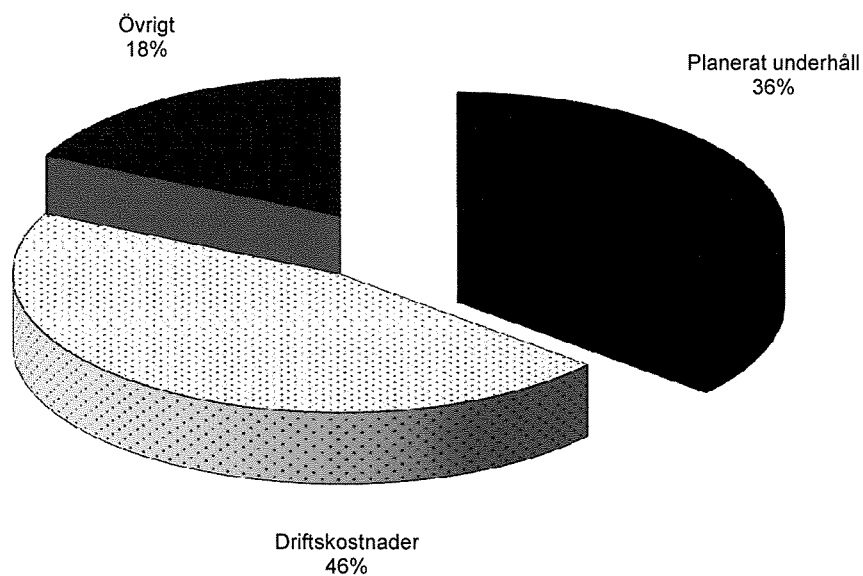
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Lena Höglund  
Auktoriserad revisor

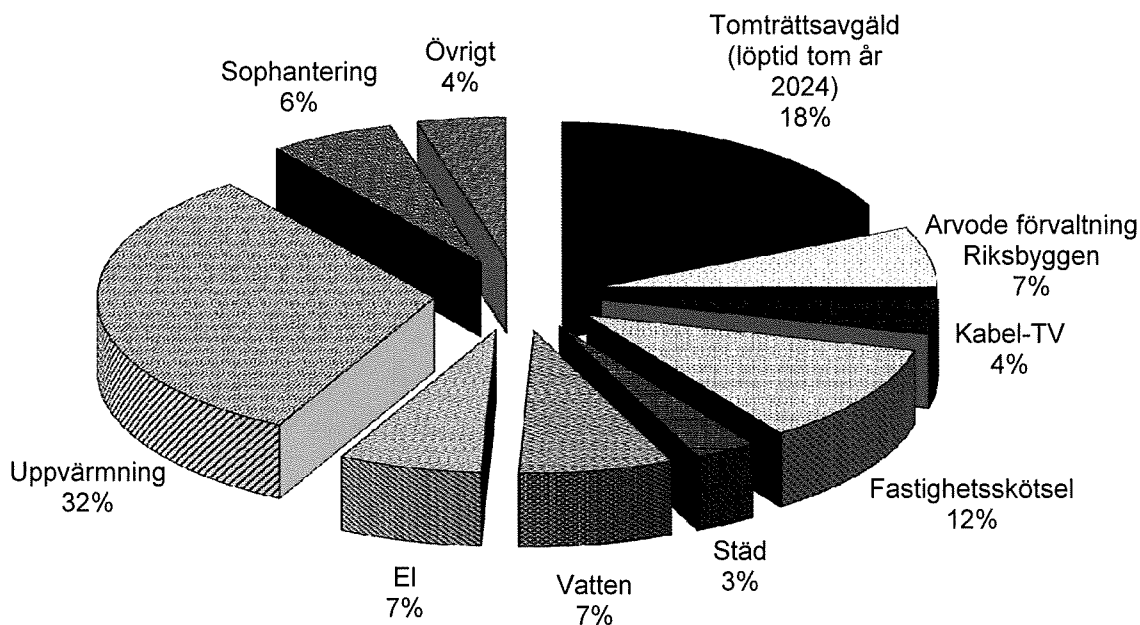
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007/08	2006/07
Reparationer	479 381	472 532
Planerat underhåll	5 288 025	1 643 847
Fastighetsskatt	531 867	744 497
Driftskostnader	6 678 829	6 462 675
Övriga kostnader	143 814	128 692
Personalkostnader	281 654	231 447
Avskrivning av anläggningstillgångar	478 538	476 074
Finansiella poster	586 266	493 716
Inkomstskatt	80 731	1 410 455
<b>Summa kostnader</b>	<b>14 549 105</b>	<b>12 063 934</b>



**Driftkostnadsfördelning**

	2007/08	2006/07
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 206 100	1 204 850
Fastighetsförsäkring	126 073	122 422
Arvode förvaltning Riksbyggen	455 800	521 941
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 32 675	- 45 900
Kabel-TV	262 460	249 930
IT-kostnader	6 843	7 150
Styrelsearvode Riksbyggens ledamot	13 600	11 829
Revisionsarvode, externt	22 673	15 688
Fastighetsskötsel	761 570	971 676
Städ	198 543	87 187
Portbesiktning	0	3 808
Anticimex	19 699	17 383
Snöröjning	12 125	17 791
Förbrukningsmateriel och -inventarier	80 830	37 841
Reparation maskiner och inventarier	54 058	59 027
Vatten	494 668	467 677
El	455 488	409 198
Uppvärmning	2 137 816	1 925 242
Soppantering	403 158	377 935
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 678 829</b>	<b>6 462 675</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

**2007/08**

**2006/07**

**BRA (kvm):**

	23724	23724
	Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	50,84	50,79
Fastighetsförsäkring	5,31	5,16
Arvode förvaltning Riksbyggen	19,21	22,00
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1,38	- 1,93
Kabel-TV	11,06	10,53
IT-kostnader	0,29	0,30
Styrelsearvode Riksbyggens ledamot	0,57	0,50
Revisionsarvode, externt	0,96	0,66
Fastighetsskötsel	32,10	40,96
Städ	8,37	3,68
Portbesiktning	0	0,16
Anticimex	0,83	0,73
Snöröjning	0,51	0,75
Förbrukningsmateriel och -inventarier	3,41	1,60
Reparation maskiner och inventarier	2,28	2,49
Vatten	20,85	19,71
El	19,20	17,25
Uppvärmning	90,11	81,15
Sophantering	16,99	15,93
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>281,52</b>	<b>272,41</b>

# 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 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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