



Riksbyggens Brf Göteborgshus 34
Org nr 757201-7510
Årsredovisning
1/7 2008 - 30/6 2009

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 november 2008 deltog 68 medlemmar. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Kurt Svensson och Viveca Pettersson, båda på 2 år. Hans Lindström och Folke Ahlström kvarstod som ordinarie ledamöter. Till styrelsesuppleant omvaldes Ingela Ronnheden på 2 år. Christer Hertzman och Daniel Johansson kvarstod som suppleanter. Claes-Göran Olsson omvaldes till ordinarie revisor och Stig Karlsson omvaldes 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.

Valberedning

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

Firmateckning

Föreningens 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 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 204 m², 358 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 11 st. mc-platser.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

- 25 st. 1 rum och kokvrå
- 2 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
- 36 st. 5 rum och kök

Under verksamhetsåret har 20 (27) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 6,4 % (8,7 %) 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 2008-2009 utfört reparationer och underhåll för 4 807 592 kr, varav 591 877 kr avser reparationer och 4 215 715 kr underhåll, se not 4 och 5.

Stamreovering

Arbetet med stamreoveringen och utbyte av avloppsstammar är slutfört och besiktat. Arbetet har i huvudsak gått bra. Vi har tioårs garanti på reliningarbetet.

Garaget

Utbyte av träkonstruktioner mot östra sidan är i stort sett klart.
Installation av värmepump till Mc-rummet.

Träningslokalen

Träningslokalen har rustats upp och bl a kompletterats med en löparbana.

Pågående arbete

Målning av balkongräcken och vissa fasadytor pågår och beräknas vara klart till november 2009.

Framtida underhållsbehov

Inom ett till fem år beräknas nedanstående arbeten utföras.

Traktor

Vi avser att byta ut vår gamla traktor mot en ny med lämpliga tillbehör.
Beräknad kostnad ca 500 000 kronor.

Garaget

Utbyte av låssystemen för garageportarna beräknas utföras år 2010. Kostnad ca 150 000 kronor.

Vi avser också att installera en garagedörr från utsidan till traktorgaraget.
Kostnad ca 50 000 kronor.

Loftgångar

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan och Tunnländsgatan beräknas påbörjas inom fyra år. Beräknad kostnad ca 3 000 000 kronor.

Bredband

Styrelsen fortsätter att utreda frågan angående nytt bredbandsystem.

Entrédörrar

Målning av entrédörrar som vi räknade med skulle utföras år 2009 blir senarelagt till 2010. Beräknad kostnad ca 150 000 kronor.

El-arbeten

Under budgetåret kommer vi att byta ut glödlampor till nya miljöanpassade lågenergilampor i alla våra allmänna lokaler. Kostnad ca 20 000 kronor.

Fritidslokalerna

Målning av väggar och dörrar i korridorerna utföres år 2009. Kostnad ca 35 000 kronor.

Taken

Enligt underhållsplanen skall byte av takpappen ske år 2012. Beräknad kostnad ca 2 000 000 kronor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 10 (12) 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 27 % 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>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>	<u>2004-2005</u>
130%	133%	194%	169%	132%

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

<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>	<u>2004-2005</u>
27%	29%	22%	20%	11%

Nettoskulden per m² (kortfristiga och långfristiga skulder med avdrag för omsättnings-tillgångar dividerat den totala bostadsytan) var:

<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>	<u>2004-2005</u>
472 kr	459 kr	434 kr	505 kr	564 kr

Resultat och ställning

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
Rörelsens intäkter, tkr	12 991	13 178	13 346	12 888	12 880
Årets resultat, tkr	-777	-1 077	1 465	934	-374
Balansomslutning, tkr	20 802	22 226	26 279	35 514	35 861
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	515	515	515	515	515
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	511	515	614	623	645
Driftskostnader, kr/ kvm	300	282	272	294	294
Ränta, kr/kvm	22	25	21	20	24
Underhållsfond, kr/ kvm	-	19	128	84	35

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2008/09 var avgiftsuttaget oförändrat.

Utgående avgift, inkl bränsle, utgör i genomsnitt vid verksamhetsårets utgång ca 515 kr per m² och år.

För verksamhetsåret 2009/10 beräknas avgiftsuttaget vara oförändrat.

OK
C80

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 786 621
Årets resultat före fondförändring	-777 344
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 651 226
Summa överskott	2 460 502

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	2 460 502
----------------------------	-----------

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>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 634 673	10 620 980
Bränsleavgifter	2	2 206 067	2 206 067
Övriga förvaltningsintäkter	3	150 573	351 152
		<u>12 991 313</u>	<u>13 178 199</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 591 877	- 479 381
Planerat underhåll	5	-4 215 715	-5 288 025
Fastighetsavgift/skatt		- 622 923	- 531 867
Driftskostnader	6	-7 046 772	-6 678 829
Övriga kostnader	7	- 69 255	- 143 814
Personalkostnader	8	- 281 109	- 281 654
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 481 027	- 478 538
		<u>-13 308 678</u>	<u>-13 882 108</u>
Rörelseresultat		- 317 365	- 703 909
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 520	45 600
Ränteintäkter	10	84 660	248 185
Räntekostnader	11	- 522 030	- 586 266
		<u>- 435 850</u>	<u>- 292 481</u>
Resultat efter finansiella poster		- 753 215	- 996 391
Inkomstskatt		- 24 130	- 80 731
Årets resultat		<u>- 777 345</u>	<u>- 1 077 122</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		2 651 226	5 288 025
Förändring av underhållsfond		<u>451 226</u>	<u>2 588 025</u>
Resultat efter fondförändring		- 326 119	1 510 903

SA
CGO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 613 122	17 042 149
Maskiner och inventarier	13	104 000	156 000
Pågående byggnation och förskott	14	2 000	0
		<u>16 719 122</u>	<u>17 198 149</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		<u>16 757 122</u>	<u>17 236 149</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 480	2 736
Skattefordringar	16	541 293	0
Övriga fordringar	17	198 329	7 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	454 690	615 646
		<u>1 201 792</u>	<u>625 666</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 400 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	20	1 443 294	1 964 137
Summa omsättningstillgångar		<u>4 045 086</u>	<u>4 989 803</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 802 208</u>	<u>22 225 952</u>

OK
CFO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 200 387	3 200 387
Underhållsfond		0	451 226
		<u>3 200 387</u>	<u>3 651 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 786 621	1 275 717
Årets resultat		- 777 344	-1 077 122
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 651 226	5 288 025
		<u>2 460 502</u>	<u>2 786 621</u>
<i>Summa eget kapital</i>		5 660 889	6 438 234
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	22	12 029 361	12 023 848
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		0	198 356
Leverantörsskulder		833 096	663 871
Skatteskulder		1 250	150 076
Medlemmarnas reparationsfond		810 783	791 927
Övriga skulder, kortfristiga	23	31 515	40 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 435 316	1 919 573
		<u>3 111 958</u>	<u>3 763 870</u>
<i>Summa skulder</i>		15 141 319	15 787 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 802 208	22 225 952
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		23 370 800	23 370 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

alt
CGC

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. 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 inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

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

2009-06-30 2008-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 898 677	9 898 677
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 95 323	- 95 323
Hyror, lokaler	124 420	120 429
Hyror, p-platser	706 898	697 196
	<hr/>	<hr/>
	10 634 673	10 620 980

Not 2 Bränsleavgifter

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

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

P-avgifter	117 310	183 480
Ersättningar från hyresgäster	18 697	0
Försäkringsersättningar	10 000	161 412
Övriga rörelseintäkter	4 566	6 261
	<hr/>	<hr/>
	150 573	351 152

2009-06-30 2008-06-30

Not 4 Reparationer

Bostäder	7 354	8 325
Vattenskador	192 719	116 841
Lokaler	13 867	15 231
Tvättstugor	57 576	56 689
Vatten/Avlopp	44 973	31 329
Värme	7 537	24 895
Ventilation	9 145	8 700
Elinstallationer	35 163	50 625
Övriga installationer	39 896	16 690
Huskropp	49 538	13 213
Gårdar och grönanläggningar	5 234	9 370
Garage och parkeringsplatser	114 906	120 100
Övriga reparationer	13 969	7 373
	<hr/>	<hr/>
	591 877	479 381

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	32 679	13 006
Lokaler, gemensamma utrymmen	231 709	854 050
Tvättstugor	0	48 225
VA/Sanitet (stamrenovering/relining)	3 391 206	3 651 166
Värme	73 585	0
Ventilation	43 552	0
Elinstallationer	39 593	141 041
Låssystem	11 504	0
Huskroppar	192 290	70 875
Gårdar och grönanläggningar	143 420	303 940
Garage och parkeringsplatser	56 177	205 722
	<hr/>	<hr/>
	4 215 715	5 288 025

2009-06-30 2008-06-30

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 207 350	1 206 100
Fastighetsförsäkring	142 386	126 073
Arvode förvaltning	470 000	455 800
Kabel-TV	277 914	262 460
IT-kostnader	0	6 843
Juridiska kostnader	1 640	0
Styrelsearvode	13 600	13 600
Revisionsarvode, externt	23 000	22 673
Möteskostnader	4 632	0
Fastighetsskötsel	795 817	761 570
Trädgårdsskötsel	10 213	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 600	- 32 675
Städ	216 023	198 543
Obligatoriska besiktningar	55 538	0
Bevakningskostnader	4 276	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 034	0
Anticimex	0	19 699
Snöröjning	4 300	12 125
Förbrukningsmateriel	35 279	80 830
Förbrukningsinventarier	302 600	54 058
Vatten	491 585	494 668
El	470 865	455 488
Uppvärmning	2 143 100	2 137 816
Sophantering	404 220	403 158
	<hr/>	<hr/>
	7 046 772	6 678 829

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	250
Representation	17 921	24 084
Kontorsmateriel	11 058	16 378
Telefon och porto	11 858	13 552
Konstaterade förluster hyror/avgifter	384	0
Tidskrifter och facklitteratur	2 768	0
Medlems- och föreningsavgifter	16 483	16 483
Serviceavgifter	0	4 199
Konsultarvoden	8 783	59 658
Övriga externa kostnader	0	9 210
	<hr/>	<hr/>
	69 255	143 814

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

I övriga ersättningar ingår:

- Till förtroendevalda nedan ingår ersättning Till inhyrd konsult
- Projektledning och montage av belysning i trappuppgångar
- Projektledning avseende förfrågan, värdering, förhandling och upphandling av förvaltnings-tjänster
- Inköp och utdelning av brandvarnare
- Projektledning ombyggnad av röda rummet
- Klottersanering
- Projektledning loftgångsentreprenad
- Ordförandekonferens
- Hantering uthyrning av p-platser
- Ombyggnad av lekställningar enligt nya EU-regler
- Stadgekurs utbildning
- Snöskottning mm.

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	87 380	91 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	147 426	133 733
Föreningsvald revisor	4 800	4 800
Summa	239 606	229 733
Sociala kostnader	41 503	51 921
	281 109	281 654

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	251 359	248 870
Standardförbättringar	153 063	153 063
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	52 000	52 000
	481 027	478 538

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	12 664	23 959
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	67 846	216 775
Övrigt	4 150	7 450
	84 660	248 185

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	519 678	585 266
Övrigt	2 352	1 000
	522 030	586 266

2009-06-30 2008-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	13 086 418	13 086 418
Markanläggning	492 099	492 099

Summa anskaffningsvärden

38 740 517 38 740 517

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 381 015	-10 132 145
Standardförbättringar	-11 243 538	-11 090 475
Markanläggningar	- 73 815	- 49 210

-21 698 368 -21 271 830

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 251 359 - 248 870

Årets avskrivning standardförbättringar

- 153 063 - 153 063

Årets avskrivning markanläggningar

- 24 605 - 24 605

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-22 127 395 -21 698 368

Restvärde enligt plan vid årets slut

16 613 122 17 042 149

Varav

Byggnader	14 529 626	14 780 985
Standardförbättringar	1 689 817	1 842 880
Markanläggningar	393 679	418 284

Taxeringsvärden

bostäder	216 000 000	216 000 000
lokaler	2 606 000	2 606 000

Totalt taxeringsvärde

218 606 000 218 606 000

varav byggnader

142 375 000 142 375 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	1 874 831	1 874 831
-------------------------	-----------	-----------

Summa anskaffningsvärden

1 874 831 1 874 831

Handwritten initials and "CFO" at the bottom right corner.

2009-06-30 2008-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

-1 718 831 -1 666 831

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 52 000 - 52 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 770 831 -1 718 831

Restvärde enligt plan vid årets slut

104 000 156 000

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Byggnämnan Stadsbyggnadskontoret, inglasning balkong

2 000 0

2 000 0

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

74 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

37 000 37 000

2 andelar á 500 kronor i Riksbyggen

1 000 1 000

38 000 38 000

Not 16 Skattefordringar

Fordran, fastighetsavgift/skatt

541 293 0

541 293 0

Not 17 Övriga fordringar

Momsfordringar

0 1 645

Depositionsavgifter

300 0

Skattekonto

198 029 5 639

198 329 7 284

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

71 141 67 188

Förutbetald tomträttsavgäld

300 900 0

Övriga förutbetalda driftskostnader

0 302 150

Upplupna ränteintäkter

3 593 10 633

Fastighetsförsäkring

79 056 62 728

Försäkringsersättningar

0 161 412

Övrigt

0 11 535

454 690 615 646

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 400 000 2 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 400 000	1,10	2009-07-07

Handwritten initials and signature

2009-06-30 2008-06-30

Not 20 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	225 129	57 741
Avräkning med Swedbank	1 213 165	1 901 396
	<u>1 443 294</u>	<u>1 964 137</u>

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 200 387	451 226	2 786 621
Förändring av underhållsfond			451 226
Avsättning till underhållsfond		2 200 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 651 226	
Årets resultat			- 777 344
Vid årets slut	3 200 387	0	2 460 502

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	12 029 361	12 222 204
Avgår nästa års amortering	0	- 198 356
Skuld vid årets slut	12 029 361	12 023 848

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,90	rörligt	2 445 700		55 904	2 389 796
STADSHYPOTEK	1,90	rörligt	3 014 644		63 136	2 951 508
STADSHYPOTEK	1,90	rörligt	931 000			931 000
STADSHYPOTEK	1,90	rörligt	3 703 042		57 264	3 645 778
STADSHYPOTEK	1,95	rörligt	2 127 818		16 539	2 111 279
			12 222 204		192 843	12 029 361

Not 23 Övriga skulder, kortfristiga

Personalens källskatt	30 464	40 067
Avräkning HUS	1 050	0
	<u>31 515</u>	<u>40 067</u>

OK
CFO

2009-06-30 2008-06-30

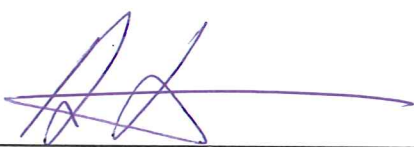
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 497	27 860
Upplupna räntekostnader	35 000	46 378
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	523 184
Upplupna elkostnader	21 822	22 790
Upplupna vattenavgifter	40 411	45 011
Upplupna värmekostnader	178 005	178 005
Upplupna kostnader för renhållning	90 162	81 645
Upplupna revisionsarvoden	22 527	26 800
Övriga upplupna kostnader för drift	18 448	17 818
Förutbetalda hyror och avgifter	1 001 444	950 082
	<hr/>	<hr/>
	1 435 316	1 919 573


Västra Frölunda 2009-09-29


RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GÖTEBORGSBUS NR 34


Kurt Svensson


Hans Lindström


Viveka Pettersson

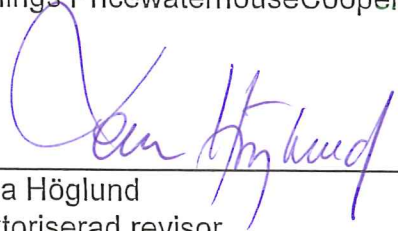

Folke Ahlström


Börje Hansson
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den *14 oktober 2009*

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 2008-07-01—2009-06-30. 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 ersättningskyldig 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.

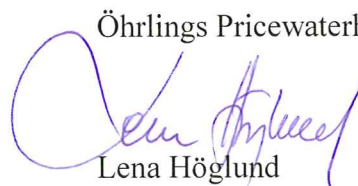
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 2009-10-14



Claes-Göran Olsson

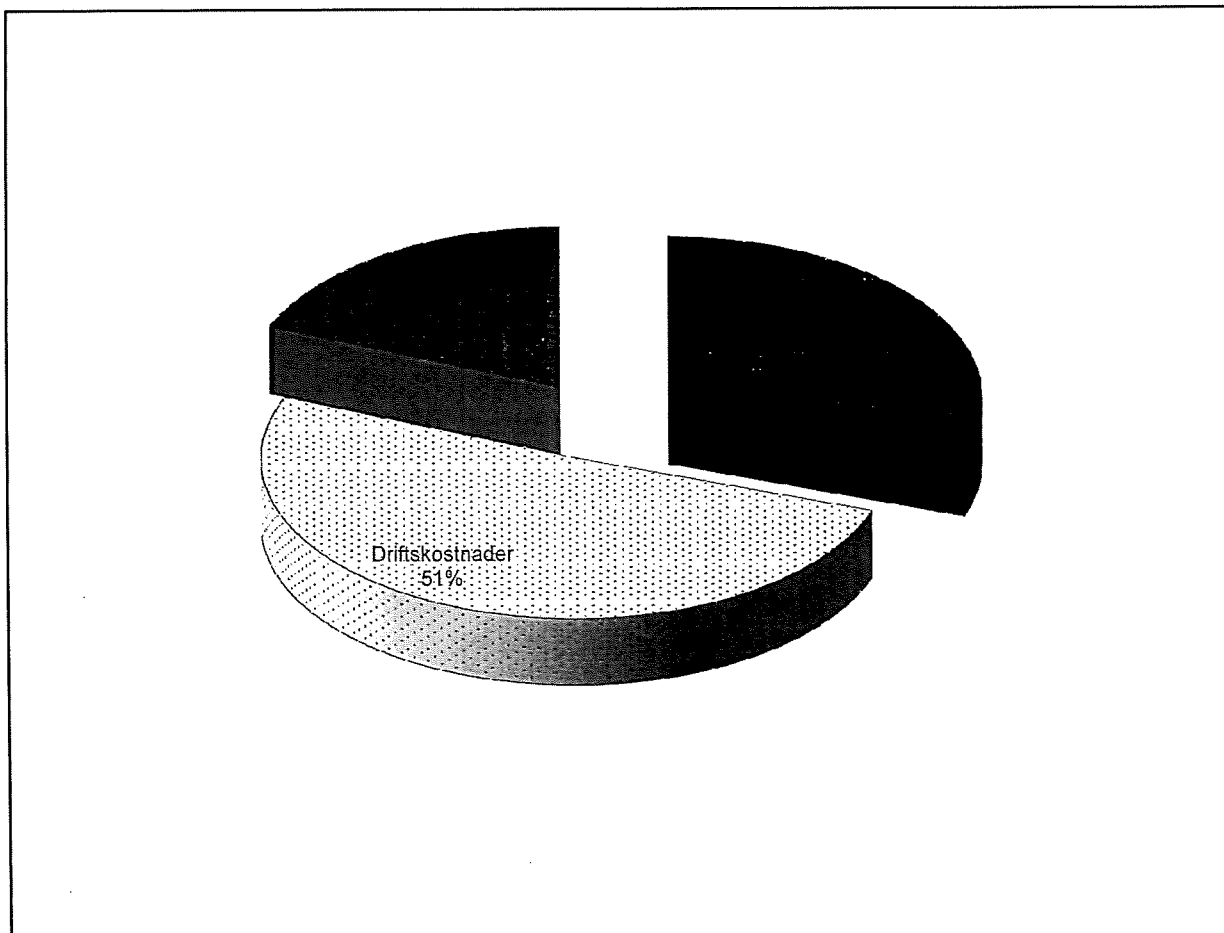


Lena Höglund
Auktoriserad revisor

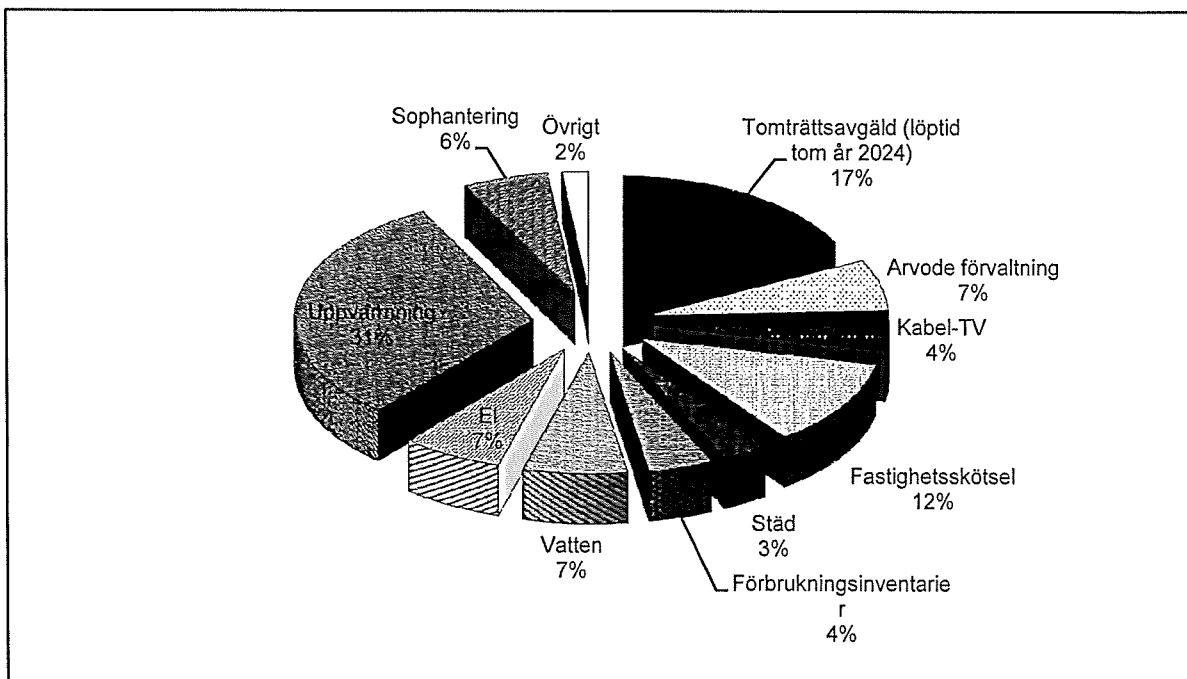
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	591 877	479 381
Planerat underhåll	4 215 715	5 288 025
Fastighetsavgift/skatt	622 923	531 867
Driftskostnader	7 046 772	6 678 829
Övriga kostnader	69 255	143 814
Personalkostnader	281 109	281 654
Avskrivning av anläggningstillgångar	481 027	478 538
Finansiella poster	522 030	586 266
Inkomstskatt	24 130	80 731
Summa kostnader	13 854 838	14 549 105



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2024)	1 207 350	1 206 100
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	142 386	126 073
Arvode förvaltning	470 000	455 800
Kabel-TV	277 914	262 460
IT-kostnader	0	6 843
Juridiska kostnader	1 640	0
Styrelsearvode	13 600	13 600
Revisionsarvode, externt	23 000	22 673
Möteskostnader	4 632	0
Fastighetskötsel	795 817	761 570
Trädgårdsskötsel	10 213	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 600	- 32 675
Städ	216 023	198 543
Obligatoriska besiktningar	55 538	0
Bevakningskostnader	4 276	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 034	0
Snöröjning	4 300	12 125
Förbrukningsmateriel	35 279	80 830
Förbrukningsinventarier	302 600	54 058
Vatten	491 585	494 668
El	470 865	455 488
Uppvärmning	2 143 100	2 137 816
Sophantering	404 220	403 158
Summa driftskostnader	7 046 772	6 659 130



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

2009	2008
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	20	19
Kabel-TV	12	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	34	32
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	9	8
Obligatoriska besiktningar	2	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snöröjning	0	1
Förbrukningsmateriel	1	3
Förbrukningsinventarier	13	2
Vatten	21	21
El	20	19
Uppvärmning	91	91
Sophantering	17	17
Summa driftskostnader	300	283

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.