

**Riksbyggens Brf Göteborgshus 34**  
**Org nr 757201-7510**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2009 - 30/6 2010**

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 30 november 2009 deltog 35 medlemmar. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Hans Lindström och Folke Ahlström, båda på 2 år. Kurt Svensson och Viveca Pettersson kvarstod som ordinarie ledamöter. Till styrelsesuppleant omvaldes Christer Hertzman och Daniel Johansson på 2 år. Ingela Ronnheden 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.

#### Avgående styrelseledamöter

Kurt Svensson  
Viveca Pettersson

#### Avgående styrelsesuppleanter

Ingela Ronnheden

#### Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Gunilla Olsson, 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 25 (20) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 8,0 % (6,4 %) av lägenhetsbeståndet. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Taxeringsvärdet 2010 är 175 334 000 kr, varav byggnadsvärde 126 066 000 kr och markvärde 49 268 000 kr.  
Fastighetens värdeår är 1965-1966.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggen i Göteborg har biträtt styrelsen med förvaltningen enligt avtal. Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening.

## **Utfört underhåll**

Föreningen har under 2008-2009 utfört reparationer och underhåll för 1 479 480 kr, varav 330 564 kr avser reparationer och 1 148 916 kr underhåll, se not 4 och 5.

## Fasadarbeten

Målning av balkongräcken och vissa fasadytor, färdigställdes november 2009.

## Traktor

Vi har sålt vår gamla traktor och har köpt en ny med anpassad utrustning.

### Garaget

Befintligt låssystem för garageportarna är utbytt mot ett nytt datoriserat system.

En separat garagedörr för traktorn är monterad.

På grund av inbrott i garaget har vi gjort förstärkningar av garageportarna så att de inte kan öppnas utan taggen ( Nyckelbrickan) d.v.s.de kan inte frikopplas utan att brickan först aktiverar porten.

### Fritidslokalerna

Målning av väggar och dörrar i korridorerna är utfört.

Nya Armaturer med rörelsevakter är monterade i korridorerna

## **Pågående arbete**

### El-arbeten

Vi håller på att byta ut glödlampor till nya miljöanpassade lågenergilampor i merparten av våra allmänna lokaler. Klart hösten 2010

Vi ersätter vägguttagen i trappuppgångarna med nya. Klart hösten 2010

Vi ersätter armaturerna i portalerna med nya miljöanpassade. Klart hösten 2010

### Entrédörrar

Lackering av entrédörrar pågår. Beräknat vara klart 2011

### Fritidslokalerna

Vi förbereder installation av en ny ventilationsutrustning till motionslokalerna.

Beräknad kostnad ca 60.000:- .

## **Framtida underhållsbehov**

### El-arbeten

Under budgetåret kommer vi att undersöka möjligheten att byta ut belysningen i garaget mot ny miljöanpassad med lågenergilampor.

Kostnad beräknad till ca 75000:-.

Vi kommer att undersöka möjligheten att göra energisparade åtgärder för cirkulationspumpar till fjärrvärme samt vattenförbrukning.

### Loftgångar

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan och Tunnländsgatan

beräknas påbörjas inom fyra år, beräknad kostnad ca 3.000.000:-

### Taken

Enligt underhållsplanen skall byte av takpappen ske år 2012. Kommer eventuellt att senareläggas. Beräknad kostnad ca 2.000.000:-

### Bredband

Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen avseende bredbandssystem.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Styrelsen har hållit 13 (10) 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 37 % 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>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>	<u>2007-2006</u>	<u>2006-2005</u>
235%	130%	133%	194%	169%

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

<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>	<u>2007-2006</u>	<u>2006-2005</u>
37%	27%	29%	22%	20%

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

<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>	<u>2007-2006</u>	<u>2006-2005</u>
343 kr	472 kr	459 kr	434 kr	505 kr

## Resultat och ställning

	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
Rörelsens intäkter, tkr	13 180	12 991	13 178	13 346	12 888
Årets resultat, tkr	3 074	-777	-1 077	1 465	934
Balansomslutning, tkr	23 715	20 802	22 226	26 279	35 514
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	515	515	515	515	515
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	507	515	515	614	623
Driftskostnader, kr/ kvm	295	300	282	272	294
Ränta, kr/kvm	6	22	25	21	20
Underhållsfond, kr/ kvm	45	-	19	128	84

## Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2009/10 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 2010/11 har det beslutats att avgiftsuttaget skall vara oförändrat.

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

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 460 502
Årets resultat före fondförändring	3 073 576
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 148 916
Summa överskott	4 482 994

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	4 482 994
----------------------------	-----------

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>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	10 662 056	10 634 673
Bränsleavgifter	2	2 206 067	2 206 067
Övriga förvaltningsintäkter	3	311 917	150 573
		<u>13 180 040</u>	<u>12 991 312</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 330 564	- 591 877
Planerat underhåll	5	-1 148 916	-4 215 715
Fastighetsavgift/skatt		- 440 487	- 622 923
Driftskostnader	6	-7 001 136	-7 046 772
Övriga kostnader	7	- 166 244	- 69 255
Personalkostnader	8	- 279 027	- 281 109
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 604 051	- 481 027
		<u>-9 970 425</u>	<u>-13 308 678</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 209 615</b>	<b>- 317 366</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 408	1 520
Ränteintäkter	10	6 206	84 660
Räntekostnader	11	- 143 863	- 522 030
		<u>- 133 249</u>	<u>- 435 850</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 076 366</b>	<b>- 753 215</b>
Inkomstskatt		- 2 790	- 24 130
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3 073 576</u></b>	<b><u>- 777 345</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 148 916	2 651 226
Förändring av underhållsfond		<u>-1 051 084</u>	<u>451 226</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>2 022 492</b>	<b>- 326 119</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	16 233 781	16 613 122
Maskiner och inventarier	13	510 840	104 000
Pågående byggnation och förskott	14	0	2 000
		<u>16 744 621</u>	<u>16 719 122</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	38 000	38 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>16 782 621</b></u>	<u><b>16 757 122</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 307	7 480
Skattefordringar	16	2 468 866	541 293
Övriga fordringar	17	18 016	198 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	476 871	454 690
		<u>2 966 060</u>	<u>1 201 792</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	1 900 000	1 400 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		172	5000
Bankmedel	20	439 334	225 129
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 626 350	1 213 165
		<u>2 065 857</u>	<u>1 443 294</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>6 931 917</b></u>	<u><b>4 045 086</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>23 714 538</b></u>	<u><b>20 802 208</b></u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 200 387	3 200 387
Underhållsfond		1 051 084	0
		<u>4 251 471</u>	<u>3 200 387</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 460 502	2 786 621
Årets resultat		3 073 576	- 777 344
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 148 916	2 651 226
		<u>4 482 994</u>	<u>2 460 502</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 734 465</b>	<b>5 660 889</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	22	12 029 361	12 029 361
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		533 101	833 096
Skatteskulder		0	1 250
Medlemmarnas reparationsfond		869 627	810 783
Övriga skulder, kortfristiga	23	75 942	59 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 472 043	1 407 819
		<u>2 950 712</u>	<u>3 111 957</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 980 073</b>	<b>15 141 318</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 714 538</b>	<b>20 802 208</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 23 370 800 23 370 800

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

### Inkomstskatt

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

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

### 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.

### Materiella anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30      2009-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 898 677	9 898 677
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 95 323	- 95 323
Hyror, lokaler	137 627	124 420
Hyror, p-platser	721 074	706 898
	<hr/>	<hr/>
	10 662 056	10 634 673

### 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 och ers. från hyresgäster	194 260	136 007
Övriga ersättningar	5 067	4 566
Försäkringsersättningar	112 590	10 000
	<hr/>	<hr/>
	311 917	150 573

2010-06-30 2009-06-30

**Not 4 Reparationer**

Bostäder	1 505	7 354
Vattenskador	116 606	192 719
Lokaler	0	4 700
Tvättstugor	29 938	57 576
Gemensamma utrymmen	11 319	9 167
Reparationer - Installationer	0	13 969
Vatten/Avlopp	20 328	44 973
Värme	21 221	7 537
Ventilation	0	9 145
Elinstallationer	12 607	35 163
Övriga installationer	8 311	39 896
Huskropp	13 083	49 538
Gårdar och grönanläggningar	10 132	5 234
Garage och parkeringsplatser	68 867	114 906
Övriga reparationer	2 953	0
Vandalisering	13 694	0
	<hr/>	<hr/>
	330 564	591 877

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	0	32 679
Lokaler, gemensamma utrymmen	129 848	231 709
Tvättstugor	5 397	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	17 000	0
VA/Sanitet (stamreovering/relining)	0	3 391 206
Värme	9 993	73 585
Ventilation	0	43 552
Elinstallationer	21 743	39 593
Låssystem	6 431	11 504
Huskroppar	816 763	192 290
Gårdar och grönanläggningar	79 254	143 420
Garage och parkeringsplatser	62 487	56 177
	<hr/>	<hr/>
	1 148 916	4 215 715

2010-06-30      2009-06-30

**Not 6 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 850	1 207 350
Fastighetsförsäkring	169 823	142 386
Arvode förvaltning	497 500	470 000
Kabel-TV	284 564	277 914
IT-kostnader	685	0
Juridiska kostnader	465	1 640
Styrelsearvode	13 600	13 600
Revisionsarvode, externt	24 098	23 000
Möteskostnader	7 199	4 632
Fastighetsskötsel	674 095	795 817
Trädgårdsskötsel	0	10 213
Systematiskt brandskyddsarbete	906	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 100	- 33 600
Städ	225 938	216 023
Obligatoriska besiktningar	0	55 538
Bevakningskostnader	0	4 276
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 282	6 034
Snöröjning	46 112	4 300
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarier	146 317	35 279
Fordons- och maskinkostnader	68 796	302 600
Vatten	539 007	491 585
El	448 568	470 865
Uppvärmning	2 250 696	2 143 100
Sophantering	414 735	404 220
	<u>7 001 136</u>	<u>7 046 772</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	3 600	0
Representation	6 096	17 921
Kontorsmateriel	20 331	11 058
Telefon och porto	18 374	11 858
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 875	384
Tidskrifter och facklitteratur	0	2 768
Medlems- och föreningsavgifter	17 847	16 483
Konsultarvoden (lgh.register, energideklaration m.m.)	87 801	8 783
Bankkostnader	155	0
Övriga externa kostnader	10 165	0
	<u>166 244</u>	<u>69 255</u>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar enligt nedan ingår.

- Projektledning, upphandling, byggmöte avseende konventering av avloppsledningar, Relining
- Projektledning målningsentreprenad balkongräcken mm
- Projektledning avseende förfrågan utvärdering och upphandling av traktor med tillbehör
- Projektledning avseende förfrågan utvärdering och upphandling av garageportar
- Inköp och utdelning av balkonggolv
- Anskaffning av byggnadslov för inglasning av balkonger
- Ombyggnad av samlingslokalerna
- Snöröjning
- Montage skyddsräcken till garagets övre däck
- Ordförandekonferens
- Tillverkning av nytt trappuppgångsregister
- Hantering uthyrning av p-platser
- Polisanmälningar, mm

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

Styrelsearvode	92 700	87 380
Övriga ersättningar till förtroendevalda	140 410	147 426
Föreningsvald revisor	4 800	4 800
Summa	237 910	239 606
Sociala kostnader	41 117	41 503
	279 027	281 109

### **Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	253 873	251 359
Byggnadsinventarier	158 863	153 063
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	166 710	52 000
	604 051	481 027

	2010-06-30	2009-06-30
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 061	12 664
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 161	67 846
Övriga ränteintäkter	984	4 150
	<u>6 206</u>	<u>84 660</u>
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	143 863	519 678
Övriga räntekostnader	0	2 352
	<u>143 863</u>	<u>522 030</u>
<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
	<u>38 740 517</u>	<u>38 740 517</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	58 000	0
	<u>58 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>38 798 517</b>	<b>38 740 517</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-10 632 374	-10 381 015
Standardförbättringar	-11 396 601	-11 243 538
Markanläggningar	-98 420	-73 815
	<u>-22 127 395</u>	<u>-21 698 368</u>
Årets avskrivning byggnader	-253 873	-251 359
Årets avskrivning standardförbättringar	-158 863	-153 063
Årets avskrivning markanläggningar	-24 605	-24 605
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 564 736</b>	<b>-22 127 395</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 233 781</b>	<b>16 613 122</b>
Varav		
Byggnader	14 275 753	14 529 626
Standardförbättringar	1 588 954	1 689 817
Markanläggningar	369 074	393 679

	2010-06-30	2009-06-30
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	171 000 000	216 000 000
lokaler	4 334 000	2 606 000
Totalt taxeringsvärde	<u>175 334 000</u>	<u>218 606 000</u>
varav byggnader	126 066 000	142 375 000
 <b>Not 13 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	<u>1 874 831</u>	<u>1 874 831</u>
	1 874 831	1 874 831
Årets anskaffningar		
Traktor m tillbehör	<u>573 550</u>	<u>0</u>
	573 550	0
Utrangeringar		
Traktor	<u>- 270 474</u>	<u>0</u>
	- 270 474	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u><b>2 177 907</b></u>	<u><b>1 874 831</b></u>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	<u>-1 770 831</u>	<u>-1 718 831</u>
	-1 770 831	-1 718 831
Årets utrangeringar		
Traktor	<u>270 474</u>	<u>0</u>
	270 474	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	<u>- 166 710</u>	<u>- 52 000</u>
	- 166 710	- 52 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u><b>-1 667 067</b></u>	<u><b>-1 770 831</b></u>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<u><b>510 840</b></u>	<u><b>104 000</b></u>
Varav		
Inventarier och verktyg	510 840	104 000
 <b>Not 14 Pågående byggnation och förskott</b>		
Pågående byggnation och förskott	<u>0</u>	<u>2 000</u>
	0	2 000
 <b>Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
74 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	37 000	37 000
2 andelar i Riksbyggen á 500 kr	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
	38 000	38 000

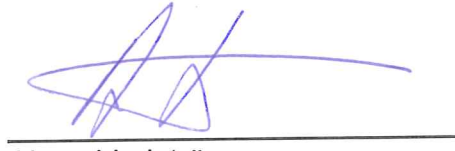


	2010-06-30	2009-06-30
<b>Not 16 Skattefordringar</b>		
Fastighetsskatt	2 468 866	541 293
	<hr/> 2 468 866	<hr/> 541 293
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	18 016	198 029
Depositionsavgifter	0	300
	<hr/> 18 016	<hr/> 198 329
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 141	71 141
Förutbetald tomträttsavgäld	300 900	300 900
Övriga förutbetalda kostnader	13 377	0
Upplupna ränteintäkter	787	3 593
Fastighetsförsäkring	90 666	79 056
	<hr/> 476 871	<hr/> 454 690
<b>Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 900 000	1 400 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta Slutdatum</b>
90 dagar	500 000	0,30 2010-07-10
90 dagar	700 000	0,30 2010-08-12
90 dagar	700 000	0,40 2010-09-10
<b>Not 20 Bankmedel</b>		
Bankmedel	439 334	225 129
	<hr/> 439 334	<hr/> 225 129
<b>Medel på RB's avr.konto med Swedbank</b>		
Avräkning med Swedbank	1 626 350	1 213 165
	<hr/> 1 626 350	<hr/> 1 213 165

		2010-06-30	2009-06-30		
<b>Not 21 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>		
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>3 200 387</b>	<b>0</b>	<b>2 460 502</b>		
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0		
Förändring av underhållsfond			-1 051 084		
Avsättning till underhållsfond		2 200 000			
Uttag ur underhållsfond		-1 148 916			
Årets resultat			3 073 577		
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 200 387</b>	<b>1 051 084</b>	<b>4 482 995</b>		
<b>Not 22 Fastighetslån</b>					
Fastighetslån		12 029 361	12 029 361		
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>12 029 361</b>	<b>12 029 361</b>		
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,20%					
Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	1,10		12 029 361		12 029 361
			<b>12 029 361</b>		<b>12 029 361</b>
<b>Not 23 Övriga skulder, kortfristiga</b>					
Redovisningskonto för moms				20 252	0
Skuld sociala avgifter och skatter				51 740	57 961
Avräkning HUS				3 950	1 050
				<b>75 942</b>	<b>59 011</b>
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				29 652	35 000
Upplupna elkostnader				47 586	21 822
Upplupna vattenavgifter				51 087	40 411
Upplupna värmekostnader				187 364	178 005
Upplupna kostnader för renhållning				90 940	90 162
Upplupna revisionsarvoden				20 000	22 527
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll				58 123	18 448
Förutbetalda hyror och avgifter				987 291	1 001 444
				<b>1 472 043</b>	<b>1 407 819</b>

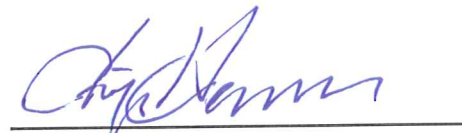
Göteborg 2010-

  
Kurt Svensson

  
Hans Lindström


  
Viveka Pettersson

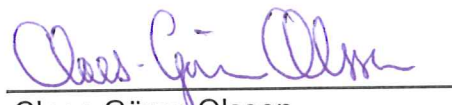
  
Folke Ahlström

  
Börje Hansson  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den *12 oktober 2010*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lena Höglund  
Auktoriserad revisor

  
Claes-Göran Olsson  
Föreningsvald 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 2009-07-01—2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

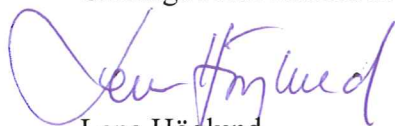
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2010-10-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



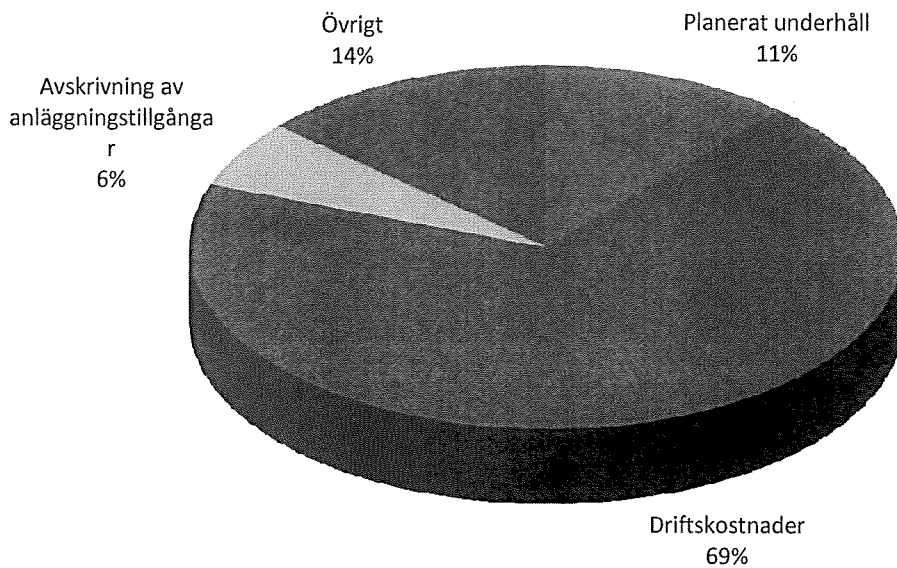
Lena Höglund  
Auktoriserad revisor



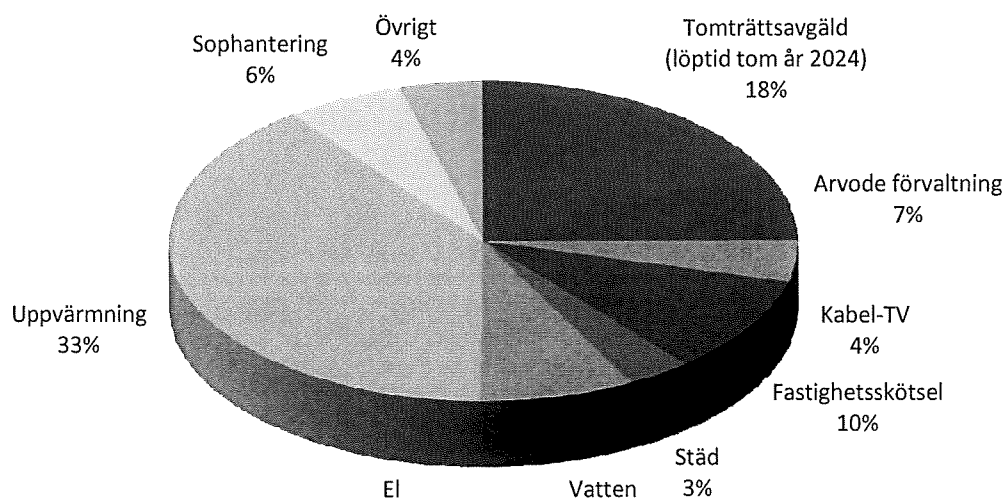
Claes-Göran Olsson

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	330 564	591 877
Planerat underhåll	1 148 916	4 215 715
Fastighetsavgift/skatt	440 487	622 923
Driftskostnader	7 001 136	7 046 772
Övriga kostnader	166 244	69 255
Personalkostnader	279 027	281 109
Avskrivning av anläggningstillgångar	604 051	481 027
Finansiella poster	143 863	522 030
Inkomstskatt	2 790	24 130
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 117 078</b>	<b>13 854 838</b>



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 850	1 207 350
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	169 823	142 386
Arvode förvaltning	497 500	470 000
Kabel-TV	284 564	277 914
IT-kostnader	685	0
Juridiska kostnader	465	1 640
Styresearvode	13 600	13 600
Revisionsarvode, externt	24 098	23 000
Möteskostnader	7 199	4 632
Fastighetsskötsel	674 095	795 817
Trädgårdsskötsel	0	10 213
Systematiskt brandskyddsarbete	906	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 100	- 33 600
Städ	225 938	216 023
Obligatoriska besiktningar	0	55 538
Bevakningskostnader	0	4 276
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 282	6 034
Snöröjning	46 112	4 300
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarier	146 317	35 279
Fordons- och maskinkostnader	68 796	302 600
Vatten	539 007	491 585
El	448 568	470 865
Uppvärmning	2 250 696	2 143 100
Soppantering	414 735	404 220
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>7 001 136</b>	<b>7 046 772</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

23521

23521

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	21	20
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	0	0
Fastighetskötsel	29	34
Trädgårdsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	10	9
Obligatoriska besiktningar	0	2
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snöröjning	2	0
Förbrukningsmateriel och förbrukningsinventarier	6	1
Fordons- och maskinkostnader	3	13
Vatten	23	21
El	19	20
Uppvärmning	96	91
Sophantering	18	17
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>298</b>	<b>300</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 driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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