

Riksbyggens Brf Göteborgshus 34
Org nr 757201-7510
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

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

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 1 december 2010 deltog 34 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
Rikard Björner, 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

Hans Lindström
Folke Ahlström

Avgående styrelsesuppleanter

Christer Hertzman
Daniel Johansson

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Gunilla Olsson, Gunborg Dahlström 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 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 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
- 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 33 (25) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 10,6 % (8,0 %) av lägenhetsbeståndet. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Taxeringsvärdet 2011 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 2010-2011 utfört reparationer för 477 tkr, och underhåll för 939 tkr, se not 4 och 5.

El-arbeten

Vägguttagen i trappuppgångarna är utbytta mot nya.
Utbyte av armaturer i portalerna mot nya miljöanpassade är klart.
Vi har bytt ut kvicksilverlamporna på gårdsarmaturerna och på gästparkeringsplatserna mot nya energisnåla induktionslampor.

Målning av fasader loftgångarna

Målning av fasader, dörrar och fönster på block 2 och 11 är utfört.
(Tunnländsgatan 20-18, Orkestergatan 31-Konsertgatan 1)

Tvättstugan Orkestergatan 13

Nya maskiner är installerade i tvättstugan. Dessa är energisnåla och har låg ljudnivå. Föreningen har även installerat rörelsestyrd tändning av belysningen.

Fritidslokalerna

Ny ventilationsutrusning för motionslokalerna är installerad.

Markarbeten

Vi har bl.a. planterat ett antal träd och buskar bestående av: Japanskt körsbärsträd, Blodlönn, Pepparkaksträd, Ölandstok och Pepparkaksbuske.

Pågående arbete

Entrédörrar

Lackering av entrédörrar blev inte klart utan kommer att fortsätta under 2012

El-arbeten i garaget

Lysrören i garaget har bytts ut mot energisnåla LED-lysrör som även har en mycket lång livslängd. Samtidigt skall styrningen av belysningen ändras till sektionständering. Vi undersöker också lönsamheten i att byta ut belysningen på övre däck mot ny belysning med lägre energi förbrukning men med acceptabel ljusstyrka.

Ombyggnad av gamla styrelselokalen till ny lägenhet

Vi har gjort projekteringsarbete, lämnat ut anbudsfrågan samt köpt en del utrustning till det nya badrummet.

Tyvärr har vi p.g.a. den rådande högkonjunkturen på byggmarknaden ännu inte erhållit något acceptabelt anbud men väntar få in några nya under hösten 2011. Beräknad kostnad ca 400.000:- kronor

När vi erhållit lämpligt anbud kommer ombyggnaden att starta direkt.

Efter färdigställandet av lägenheten kommer den att lämnas ut för försäljning

P-platser

Målning av linjer på gästparkeringsplatser och övre p-platser på garaget. Beräknad kostnad ca 15.000:- kronor.

Framtida underhållsbehov

Tvättstugorna vid Tunnländsgatan och Konsertgatan

Tvättstugorna skall renoveras med nya maskiner och rörelsestyrd belysning på samma sätt som gjorts på tvättstugan Orkestergatan.

Beräknad kostnad ca 370.000:- kronor. Skall utföras hösten 2011.

Säkerhetsdörrar

Byte till säkerhetsdörr till verkstaden och till gymmet kommer att utföras under verksamhetsåret. Beräknad kostnad ca: 30.000:- kronor.

Garaget

Komplettering av kameraövervakningen till garaget. Beräknas utföras år 2012.

Kostnad ca: 40.000:- kronor.

Loftgångar

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan och Tunnländsgatan beräknas påbörjas inom tre år, beräknad kostnad ca: 3.300.000:- kronor.

Taken

Enligt underhållsplanen skall byte av takpappen ske år 2012. Men vi ser inget behov nu så vi kommer att senarelägga takbytet minst två år.

Beräknad kostnad ca: 2.300.000:- kronor

Bredband

Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen avseende bredbandssystem. Vi har bl.a. erhållit anbud från Comhem som vi ansåg för dyrt.

Under hösten kommer vi att ha möte med Telia om deras erbjudande.

Gräsklippare / Minitraktor

Styrelsen avser att under verksamhetsåret köpa en ny gräsklippare / minitraktor med hytt / skyddsåge för höjd personsäkerhet och för att utöka användningsområdet av maskinen vintertid. Beräknad kostnad ca 350.000:- kronor

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har hållit 12 (13) protokollförda styrelsesammanträden under året.

Nyhetsbrevet

Nyhetsbrevet har under året utkommit med 3 nummer.

Hemsida

En hemsida har skapats, www.goteborgshus34.se

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Likviditeten är fortsatt god och soliditeten ligger på 54 % vilket måste anses 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>2011-2010</u>	<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>	<u>2007-2006</u>
182%	235%	130%	133%	194%

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

<u>2011-2010</u>	<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>	<u>2007-2006</u>
54%	37%	27%	29%	22%

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

<u>2011-2010</u>	<u>2010-2009</u>	<u>2009-2008</u>	<u>2008-2007</u>	<u>2007-2006</u>
191 kr	343 kr	472 kr	459 kr	434 kr

Resultat och ställning

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
Rörelsens intäkter, tkr	13 105	13 180	12 991	13 178	13 346
Årets resultat, tkr	2 944	3 074	-777	-1 077	1 465
Balansslutning, tkr	21 809	23 715	20 802	22 226	26 279
Årsavgiftsnivå, inkl. bränsle, för bostäder, kr/ kvm	515	515	515	515	515
Lån, kr/ kvm bostads/ lokalyta	296	507	515	515	614
Driftskostnader, kr/ kvm	298	295	300	282	272
Ränta, kr/kvm	12	6	22	25	21
Underhållsfond, kr/ kvm	97	45	-	19	128

Boendeavgifter

För verksamhetsåret 2010/11 var avgiftsuttaget oförändrat.

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

För verksamhetsåret 2011/12 har det beslutats att avgiftsuttaget skall vara oförändrat.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 482 994
Årets resultat före fondförändring	2 943 673
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	939 116
Summa överskott	6 165 783

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	6 165 783
----------------------------	-----------

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>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 647 464	10 662 056
Bränsleavgifter	2	2 204 716	2 206 067
Övriga förvaltningsintäkter	3	252 862	311 917
		13 105 042	13 180 040
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 477 039	- 330 564
Planerat underhåll	5	- 939 116	-1 148 916
Fastighetsavgift/skatt		- 448 262	- 440 487
Driftskostnader	6	-7 081 063	-7 001 136
Övriga kostnader	7	- 98 913	- 166 244
Personalkostnader	8	- 288 811	- 279 027
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 606 589	- 604 051
		-9 939 794	-9 970 425
Rörelseresultat		3 165 248	3 209 615
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 800	4 408
Ränteintäkter	10	50 945	6 206
Räntekostnader	11	- 276 321	- 143 863
		- 221 576	- 133 249
Resultat efter finansiella poster		2 943 673	3 076 366
Inkomstskatt		0	- 2 790
Årets resultat		2 943 673	3 073 576
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 200 000	-2 200 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		939 116	1 148 916
<i>Förändring av underhållsfond</i>		-1 260 884	-1 051 084
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 682 789	2 022 492

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	15 793 902	16 233 781
Maskiner och inventarier	13	344 130	510 840
		<u>16 138 032</u>	<u>16 744 621</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	38 000	38 000
Summa anläggningstillgångar		<u>16 176 032</u>	<u>16 782 621</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 425	2 307
Skattefordringar	15	0	2 468 866
Övriga fordringar	16	22 546	18 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	481 086	476 871
		<u>507 057</u>	<u>2 966 060</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 500 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		118	172
Bankmedel	19	185 169	439 334
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 440 923	1 626 350
		<u>1 626 209</u>	<u>2 065 857</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 633 266</u>	<u>6 931 917</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 809 298</u>	<u>23 714 538</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 200 387	3 200 387
Underhållsfond		2 311 968	1 051 084
		<u>5 512 355</u>	<u>4 251 471</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 482 994	2 460 502
Årets resultat		2 943 673	3 073 576
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 200 000
Iansspråktagande av underhållsfond		939 116	1 148 916
		<u>6 165 783</u>	<u>4 482 994</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>11 678 138</i>	<i>8 734 465</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	21	7 029 361	12 029 361
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		372 988	533 101
Skatteskulder		254 019	0
Medlemmarnas reparationsfond		889 346	869 627
Övriga skulder, kortfristiga	22	19 851	75 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 565 596	1 472 043
		<u>3 101 800</u>	<u>2 950 712</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>10 131 161</i>	<i>14 980 073</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<i>21 809 298</i>	<i>23 714 538</i>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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

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

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

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

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-06-30 **2010-06-30**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

9 898 677 9 898 677

Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond

- 95 323 - 95 323

Hyror, lokaler

129 820 137 627

Hyror, p-platser

714 289 721 074

10 647 464 10 662 056

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

2 185 254 2 185 254

Bränsleavgifter, övrigt

19 463 20 813

2 204 716 2 206 067

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

P-avgifter och ers. från hyresgäster

155 831 194 260

Övriga ersättningar

4 211 5 067

Försäkringsersättningar

92 820 112 590

252 862 311 917

Not 4 Reparationer

Bostäder

8 193 1 505

Vattenskador

172 658 116 606

Tvättstugor

42 459 29 938

Gemensamma utrymmen

35 780 11 319

Reparationer - Installationer

8 851 0

Vatten/Avlopp

6 431 20 328

Värme

0 21 221

Ventilation

11 906 0

Elinstallationer

22 363 12 607

Övriga installationer

22 928 8 311

Huskropp

41 815 13 083

Gårdar och grönanläggningar

9 832 10 132

Garage och parkeringsplatser

87 083 68 867

Övriga reparationer

2 500 2 953

Vandalisering

0 13 694

Självrisk

4 240 0

477 039 330 564

2011-06-30 2010-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	32 172	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	33 217	129 848
Tvättstugor	222 878	5 397
Lokaler, gemensamma utrymmen	36 943	17 000
VA/Sanitet	24 781	0
Värme	0	9 993
Ventilation	51 970	0
Elinstallationer	97 937	21 743
Låssystem	0	6 431
Huskroppar	182 915	816 763
Gårdar och grönanläggningar	71 640	79 254
Garage och parkeringsplatser	184 664	62 487
	<hr/>	<hr/>
	939 116	1 148 916

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 600	1 205 850
Fastighetsförsäkring	183 395	169 823
Arvode förvaltning	501 814	497 500
Kabel-TV	297 598	284 564
IT-kostnader	0	685
Juridiska kostnader	- 2 035	465
Styrelsearvode	15 100	13 600
Revisionsarvode, externt	21 625	24 098
Möteskostnader	15 963	7 199
Fastighetsskötsel	710 030	674 095
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 000	- 24 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	906
Städ	241 233	225 938
Bevakningskostnader	4 626	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 880	6 282
Snöröjning	48 759	46 112
Förbrukningsmateriel	125 111	146 317
Fordons- och maskinkostnader	67 385	68 796
Vatten	528 312	539 007
El	431 485	448 568
Uppvärmning	2 265 018	2 250 696
Sophantering	408 165	414 735
	<hr/>	<hr/>
	7 081 063	7 001 136

2011-06-30 2010-06-30

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	3 675	3 600
Representation	2 700	6 096
Kontorsmateriel	21 555	20 331
Telefon och porto	26 308	18 374
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	1 875
Medlems- och föreningsavgifter	27 220	17 847
Konsultarvoden	6 263	87 801
Bankkostnader	160	155
Övriga externa kostnader	11 029	10 165
	<hr/>	<hr/>
	98 913	166 244

Föreningen har ingen anställd personal.

I övriga ersättningar ingår:

- Till förtroendevalda nedan ingår ersättning till inhyrd konsult.
- Projektledning, upphandling, byggmöte avseende nytt passersystem till garaget
- Projektledning, upphandling, byggmöte avseende målning av loftgångar
- Projektledning avseende förhandlingar garantiarbeten, för konvertering av avloppsledningar, relining
- Projektledning, anskaffning bygglov för ombyggnad av gamla styrelserummet till lägenhet
- Projektledning , montage diverse el-arbeten
- Handhavande av kontakter med byggnadsnämnden och Poseidon angående deras sopstationer
- Hantering uthyrning av p-platser.
- Polisanmälningar vid inbrott i garage
- Besök av fastigets och el -mässor.
- Ordförandekonferens
- Styrelsekonferens i Danmark
- Snöröjning, mm.

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	98 220	92 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	148 525	140 410
Föreningsvald revisor	4 800	4 800
Summa	<hr/>	<hr/>
	251 545	237 910
Sociala kostnader	37 266	41 117
	<hr/>	<hr/>
	288 811	279 027

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	256 411	253 873
Byggnadsinventarier	158 863	158 863
Markanläggningar	24 605	24 605
Maskiner och inventarier	166 710	166 710
	<hr/>	<hr/>
	606 589	604 051

	2011-06-30	2010-06-30
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 474	1 061
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	47 191	4 161
Övriga ränteintäkter	2 280	984
	<u>50 945</u>	<u>6 206</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	276 321	143 863
	<u>276 321</u>	<u>143 863</u>
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	13 144 418	13 086 418
Markanläggning	492 099	492 099
	<u>38 798 517</u>	<u>38 740 517</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	58 000
	<u>0</u>	<u>58 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>38 798 517</u>	<u>38 798 517</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 886 247	-10 632 374
Standardförbättringar	-11 555 464	-11 396 601
Markanläggningar	- 123 025	- 98 420
	<u>-22 564 736</u>	<u>-22 127 395</u>
Årets avskrivning byggnader	- 256 411	- 253 873
Årets avskrivning standardförbättringar	- 158 863	- 158 863
Årets avskrivning markanläggningar	- 24 605	- 24 605
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 004 615</u>	<u>-22 564 736</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>15 793 902</u>	<u>16 233 781</u>
Varav		
Byggnader	14 019 342	14 275 753
Standardförbättringar	1 430 091	1 588 954
Markanläggningar	344 469	369 074
Taxeringsvärden		
bostäder	171 000 000	171 000 000
lokaler	4 334 000	4 334 000
Totalt taxeringsvärde	<u>175 334 000</u>	<u>175 334 000</u>
varav byggnader	126 066 000	126 066 000

2011-06-30 2010-06-30

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

2 177 907 1 874 831

2 177 907 1 874 831

Årets anskaffningar

Traktor m tillbehör

0 573 550

Utrangeringar

Traktor

0 - 270 474

Summa anskaffningsvärden

2 177 907 2 177 907

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

-1 667 067 -1 770 831

-1 667 067 -1 770 831

Årets utrangeringar

Traktor

0 270 474

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 166 710 - 166 710

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 833 777 -1 667 067

Restvärde enligt plan vid årets slut

344 130 510 840

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

74 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

37 000 37 000

2 andelar i Riksbyggen á 500 kr

1 000 1 000

38 000 38 000

Not 15 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

0 2 468 866

0 2 468 866

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

22 546 18 016

22 546 18 016

2011-06-30 2010-06-30

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	34 870	71 141
Förutbetald tomträttsavgäld	300 900	300 900
Övriga förutbetalda kostnader	49 852	13 377
Upplupna ränteintäkter	4 798	787
Fastighetsförsäkring	90 666	90 666
	<u>481 086</u>	<u>476 871</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 500 000	1 900 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	3 500 000	2,35 2011-07-08

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	185 169	439 334
	<u>185 169</u>	<u>439 334</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 200 387	1 051 084	4 482 994
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			-1 260 884
Avsättning till underhållsfond		2 200 000	
Uttag ur underhållsfond		- 939 116	
Årets resultat			2 943 673
Vid årets slut	3 200 387	2 311 968	6 165 783

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	7 029 361	12 029 361
Skuld vid årets slut	7 029 361	12 029 361

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,90%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	3,80	12 029 361		5 000 000	7 029 361
		<u>12 029 361</u>		<u>5 000 000</u>	<u>7 029 361</u>

off

2011-06-30 2010-06-30

Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	19 751	20 252
Skuld sociala avgifter och skatter	0	51 740
Avräkning HUS	100	3 950
	<hr/>	<hr/>
	19 851	75 942

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

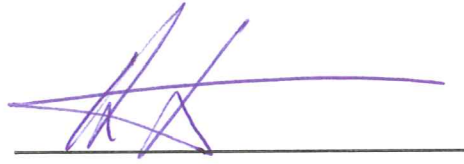
Upplupna räntekostnader	54 182	29 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 445	0
Upplupna elkostnader	37 048	47 586
Upplupna vattenavgifter	45 763	51 087
Upplupna värmekostnader	190 139	187 364
Upplupna kostnader för renhållning	85 010	90 940
Upplupna revisionsarvoden	15 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	116 928	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 051	58 123
Förutbetalda hyror och avgifter	993 031	987 291
	<hr/>	<hr/>
	1 565 596	1 472 043

2011-06-30 2010-06-30


Göteborg 2011-



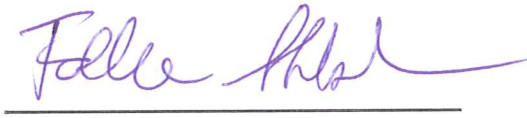
Kurt Svensson



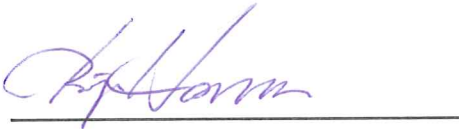
Hans Lindström



Viveca Pettersson



Folke Ahlström

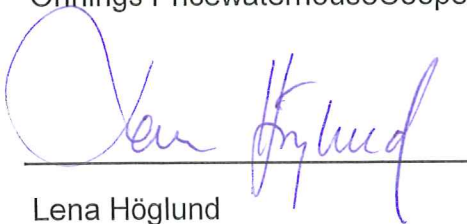


Börje Hansson

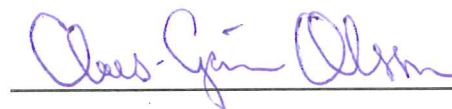
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den *20 oktober 2011*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Olsson

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 2010-07-01—2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

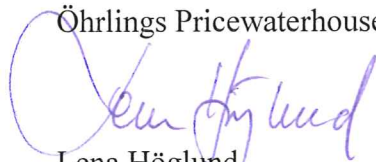
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2011-10-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



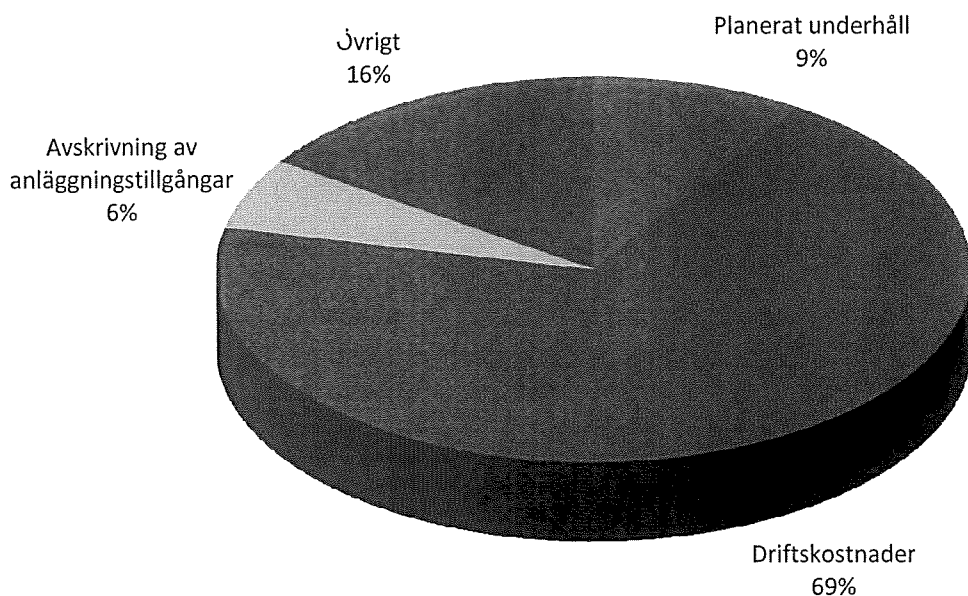
Lena Höglund
Auktoriserad revisor



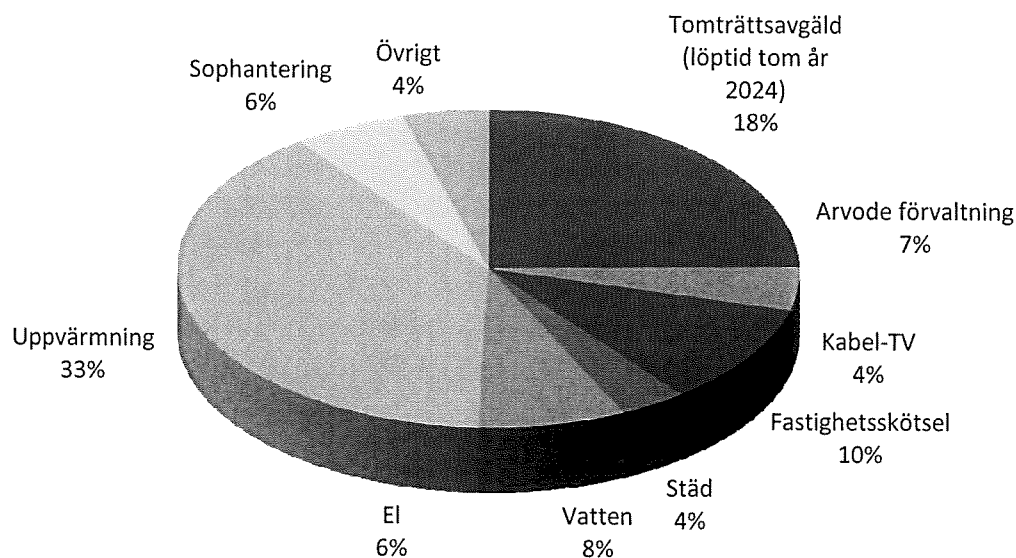
Claes-Göran Olsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	477 039	330 564
Planerat underhåll	939 116	1 148 916
Fastighetsavgift/skatt	448 262	440 487
Driftskostnader	7 081 063	7 001 136
Övriga kostnader	98 913	166 244
Personalkostnader	288 811	279 027
Avskrivning av anläggningstillgångar	606 589	604 051
Finansiella poster	276 321	143 863
Inkomstskatt	0	2 790
Summa kostnader	10 216 115	10 117 078



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2024)	1 205 600	1 205 850
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	183 395	169 823
Arvode förvaltning	501 814	497 500
Kabel-TV	297 598	284 564
IT-kostnader	0	685
Juridiska kostnader	- 2 035	465
Styrelsearvode	15 100	13 600
Revisionsarvode, externt	21 625	24 098
Möteskostnader	15 963	7 199
Fastighetsskötsel	710 030	674 095
Systematiskt brandskyddsarbete	0	906
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 000	- 24 100
Städ	241 233	225 938
Bevakningskostnader	4 626	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 880	6 282
Snöröjning	48 759	46 112
Förbrukningsmateriel	125 111	146 317
Fordons- och maskinkostnader	67 385	68 796
Vatten	528 312	539 007
El	431 485	448 568
Uppvärmning	2 265 018	2 250 696
Sophantering	408 165	414 735
Summa driftskostnader	7 081 063	7 001 136



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

23521	23521
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	51	51
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	21	21
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	30	29
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	10	10
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	0
Snöröjning	2	2
Förbrukningsmateriel	5	6
Fordons- och maskinkostnader	3	3
Vatten	22	23
El	18	19
Uppvärmning	96	96
Sophantering	17	18
Summa driftskostnader	301	298

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 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.