



**Riksbyggens Brf Göteborgshus 38**  
**Org nr 757202-7444**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2009 - 30/6 2010**

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

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse                                  | 1  |
| Resultaträkning   | 4  |
| Balansräkning   | 5  |
| <i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>       | 6  |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 7  |
| Nyckeltal och diagram                                   | 14 |

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Göteborgshus 38 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie ledamöter</u> |                 | <u>Utsedd av</u> | <u>Vald t.o.m. årsstämman</u> |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Mikael Johansson           | Ordförande      | Stämman          | 2010                          |
| Madeleine Söderlund        | Vice ordförande | Stämman          | 2010                          |
| Lisa Olsson                | Sekreterare     | Stämman          | 2011                          |
| Ola Svedholm               | Ledamot         | Stämman          | 2011                          |
| Robert Krantz              | Ledamot         | Stämman          | 2011                          |
| Kristine Broberg           | Ledamot         | Stämman          | 2010                          |
| Lennart Arstedt            | Ledamot RB      | Riksbyggen       | 2010                          |

### Styrelsesuppleanter

|                 |  |            |      |
|-----------------|--|------------|------|
| Stefan Ahlm     |  | Stämman    | 2010 |
| Hilja Tirronen  |  | Stämman    | 2010 |
| Alma Delic      |  | Stämman    | 2010 |
| Viktoria Wallin |  | Riksbyggen | 2010 |

### Ordinarie revisorer

|   |                      |         |
|---|----------------------|---------|
| Claes Agetun                            | Revisor              | Stämman |
| Öhrlings Pricewaterhouse-<br>Coopers AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

### Revisorssuppleanter

|                   |  |         |
|-------------------|--|---------|
| Susanne Svelander |  | Stämman |
|-------------------|--|---------|

### Valberedning

|                  |              |         |
|------------------|--------------|---------|
| Seth Karlsson    | Valberedning | Stämman |
| Barbro Mollqvist | Valberedning | Stämman |
| Mats Lundqvist   | Valberedning | Stämman |
| Jimmy Jonsson    | Valberedning | Stämman |
| Lennart Karlsson | Valberedning | Stämman |

### Studieombud

|                |                   |         |
|----------------|-------------------|---------|
| Hilja Tirronen | Studieorganisatör | Stämman |
|----------------|-------------------|---------|

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen har tomträtten till fastigheten Kärä 43:10, 43:11, 43:12, 55:1, 55:2 och 55:3 med adresserna Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. På tomten har år 1974-1975 uppförts bostadshus med 431 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 30 169,5 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 421 parkeringsplatser och ten handikapplats.

### Lägenhetsfördelning:

|       |       |       |       |                    |
|-------|-------|-------|-------|--------------------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 4 rok med hobbyrum |
| 41    | 176   | 126   | 46    | 42                 |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 235 883 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 220 129 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Försäkringen regleras med index och omfattar bl.a. brand-, vattenlednings-, maskinskada-, inbrott och allriskskada samt hyresförluster, ansvar, rättsskydd, olycksfall och sanering.

### **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

### **Underhåll och miljö**

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 645 740 kr och planerat underhåll för 3 123 245 kr.

#### Utförda underhållsarbeten 2009-2010

Dränering  
Renovering gavlar  
Renovering lekplats  
Renovering badrum 19 st  
Renovering bastu  
Renovering fastighetskötarexpedition  
Byte 4 st tvättmaskiner  
Översyn hängrännor  
Grönytor  
Omflyttning el i källargångar  
Värmejustering  
Renovering övernattningslägenhet

#### Planerade underhållsarbeten 2010-2012

Omflyttning el i källargångar  
Värmejustering  
Injustering ventilation + OVK besiktning  
Byte panel carportar  
Ny ventilation i betongväggar (källargångar)  
Nytt låssystem källargångar  
Ny lekplatsutrustning  
Renovering badrum 20 st  
Renovering övernattningslägenhet  
Renovering Kajutan  
Renovering styrelselokalen  
Ny numrering skyltar  
El-separering  
Belysning gårdar  
Byte fläktmotorer 10 st  
Grönytor

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 november. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden samt 4 AU- sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

|                                       | 2010   | 2009    | 2008   | 2007    | 2006    |
|---------------------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter                    | 21 888 | 21 624  | 21 380 | 21 123  | 20 791  |
| Årets resultat                        | 1 715  | - 3 452 | 530    | - 2 190 | - 1 842 |
| Resultat efter fondförändringar       | 56     | 139     | 159    | - 4 440 | - 1 742 |
| Balansomslutning                      | 72 332 | 67 415  | 68 949 | 70 368  | 67 485  |
| Soliditet %                           | 17%    | 16%     | 20%    | 19%     | 23%     |
| Likviditet %                          | 88%    | 36%     | 64%    | 94%     | 81%     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 591    | 582     | 574    | 564     | 547     |
| Lån, kr / kvm                         | 1 810  | 1 690   | 1 676  | 1 733   | 1 459   |

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 1,6%.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009-2010 har 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|   |            |
|---|------------|
| Balanserat resultat                     | 570 511    |
| Årets resultat före fondförändring      | 1 714 655  |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -3 081 814 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 423 245  |
| Summa överskott                         | 626 598    |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|  |         |
|--|---------|
| Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) | 0       |
| Att balansera i ny räkning   | 626 598 |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2009-07-01<br/>2010-06-30</i> | <i>2008-07-01<br/>2009-06-30</i> |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |            |                                  |                                  |
| Årsavgifter och hyror                           | 1          | 18 713 811                       | 18 469 727                       |
| Bränsleavgifter                                 |            | 3 143 296                        | 3 118 303                        |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 2          | 31 076                           | 35 698                           |
|   |            | <u>21 888 183</u>                | <u>21 623 728</u>                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |            |                                  |                                  |
| Reparationer                                    |            | - 645 740                        | -1 407 025                       |
| Planerat underhåll                              |            | -3 123 245                       | -7 958 855                       |
| Fastighetsavgift/skatt                          |            | - 559 217                        | - 825 939                        |
| Driftskostnader                                 | 3          | -10 696 202                      | -9 992 954                       |
| Övriga kostnader                                | 4          | - 282 539                        | - 352 983                        |
| Personalkostnader                               | 5          | - 960 629                        | - 981 165                        |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 6          | -2 141 281                       | -1 468 115                       |
|   |            | <u>-18 408 852</u>               | <u>-22 987 036</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |            | <b>3 479 331</b>                 | <b>-1 363 307</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |            |                                  |                                  |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |            | 50 054                           | 17 260                           |
| Ränteintäkter                                   | 7          | 6 258                            | 54 946                           |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner            |            | 1 342                            | 2 934                            |
| Räntekostnader                                  | 8          | -1 822 329                       | -2 164 135                       |
|   |            | <u>-1 764 676</u>                | <u>-2 088 995</u>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |            | <b>1 714 655</b>                 | <b>-3 452 303</b>                |
| Inkomstskatt                                    |            | 0                                | 0                                |
| <b>Årets resultat</b>                           |            | <u><u>1 714 655</u></u>          | <u><u>-3 452 303</u></u>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |            |                                  |                                  |
| Avsättning till underhållsfond                  |            | -3 081 814                       | -3 000 000                       |
| lanspråktagande av underhållsfond               |            | 1 423 245                        | 6 590 834                        |
| Förändring av underhållsfond                    |            | <u>-1 658 569</u>                | <u>3 590 834</u>                 |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |            | <b>56 087</b>                    | <b>138 531</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                              | 9          | 62 179 235               | 64 289 070               |
| Maskiner och inventarier                        | 10         | 163 829                  | 94 338                   |
| Pågående byggnation och förskott                |            | 4 605 389                | 0                        |
|   |            | <u>66 948 452</u>        | <u>64 383 408</u>        |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                          |                          |
| Långfristiga värdepappersinnehav                | 11         | 431 500                  | 431 500                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b><u>67 379 952</u></b> | <b><u>64 814 908</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                          |                          |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                          |                          |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |            | 39 635                   | 21 505                   |
| Skattefordringar                                |            | 359 311                  | 36 549                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 12         | 349 736                  | 311 736                  |
|   |            | <u>748 682</u>           | <u>369 790</u>           |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |            |                          |                          |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen             |            | 1 900 000                | 0                        |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |            |                          |                          |
| Handkassa                                       |            | 13 204                   | 5 000                    |
| Medel på RB's avr.konto med Swedbank            |            | 2 289 792                | 2 225 192                |
|   |            | <u>2 302 996</u>         | <u>2 230 192</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b><u>4 951 678</u></b>  | <b><u>2 599 982</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b><u>72 331 630</u></b> | <b><u>67 414 890</u></b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2010-06-30        | 2009-06-30        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 1 572 478         | 1 572 478         |
| Underhållsfond                               |     | 9 977 492         | 8 318 923         |
|  |     | <u>11 549 970</u> | <u>9 891 401</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 570 511           | 431 979           |
| Årets resultat                               |     | 1 714 654         | -3 452 302        |
| Avsättning till underhållsfond               |     | -3 081 814        | -3 000 000        |
| lanspråktagande av underhållsfond            |     | 1 423 245         | 6 590 834         |
|  |     | <u>626 597</u>    | <u>570 511</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>12 176 566</b> | <b>10 461 912</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14  | 54 518 325        | 49 666 723        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                  |     | 911 738           | 2 088 056         |
| Leverantörsskulder                           |     | 858 580           | 1 365 253         |
| Skatteskulder                                |     | 4 969             | 46 973            |
| Medlemmarnas reparationsfond                 |     | 1 041 845         | 996 254           |
| Övriga skulder, kortfristiga                 | 15  | 124 665           | 216 654           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 2 694 942         | 2 573 065         |
|  |     | <u>5 636 739</u>  | <u>7 286 256</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>60 155 064</b> | <b>56 952 979</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>72 331 630</b> | <b>67 414 890</b> |

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 55 210 000 55 210 000

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Inkomstskatt

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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 22 677 572 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig 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                                  | 95 år   |
| Standardförbättringar och markanläggningar | 5-30 år |
| Inventarier                                | 5-30 år |

Belopp i kr om inget annat anges.

|   | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|------------|------------|
| <b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>              |            |            |
| Årsavgifter, bostäder                           | 17 839 298 | 17 558 052 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond | - 125 485  | - 125 491  |
| Hyror, lokaler                                  | 129 024    | 127 073    |
| Hyror, p-platser                                | 783 876    | 776 356    |
| P-automater *                                   | 87 097     | 133 737    |
|   | <hr/>      | <hr/>      |
|   | 18 713 811 | 18 469 727 |

\* Anleningen till den högre intäkten under föregående år beror på intäkter från 2008 som sattes in på föreningens konto först under 2009.

## Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

|                        |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| Gästlägenhet + Kajutan | 13 750 | 18 600 |
| Överlåtelse            | 9 666  | 7 000  |
| Övriga rörelseintäkter | 7 660  | 10 098 |
|                        | <hr/>  | <hr/>  |
|                        | 31 076 | 35 698 |

## Not 3 Driftskostnader

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom. 2014-07 & 2014-11) | 540 468   | 540 468   |
| Fastighetsförsäkring                            | 135 118   | 127 917   |
| Arvode förvaltning                              | 1 587 586 | 1 666 952 |
| Kabel-TV  | 426 609   | 431 764   |
| Juridiska kostnader                             | 19 241    | 4 070     |
| Styrelsearvode RB                               | 15 750    | 15 800    |
| Revisionsarvode, externt                        | 29 444    | 25 500    |
| Fastighetsskötsel                               | 0         | 3 669     |
| Trädgårdsskötsel                                | 104 165   | 64 999    |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen               | - 56 200  | - 60 700  |
| Städ + klottersanering                          | 132 995   | 111 612   |
| Obligatoriska besiktnings                       | 129 692   | 127 020   |

|  | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|--|------------|------------|
| Bevakningskostnader                                    | 71 125     | 63 428     |
| Övriga utgifter, köpta tjänster                        | 20 055     | 32 871     |
| Ersättningar till medlemmar                            | 15 000     | 45 072     |
| Förbrukningsmateriel                                   | 54 991     | 27 751     |
| Inventarier  | 15 422     | 16 424     |
| Vatten   | 739 817    | 724 852    |
| El   | 3 096 749  | 2 791 435  |
| Uppvärmning  | 3 159 094  | 2 930 947  |
| Sophantering, kretsloppsnämnden                        | 259 211    | 211 275    |
| Sophantering, Renova hushållssopor                     | 199 870    | 89 828     |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 10 696 202 | 9 992 954  |
| <br><b>Not 4 Övriga kostnader</b>                      |            |            |
| Fritidsmedel   | 88 829     | 103 553    |
| Lokalkostnader   | 0          | 5 253      |
| Bolagsverket   | 900        | 900        |
| Kontorsmateriel  | 38 344     | 49 560     |
| Telefon och porto                                      | 20 565     | 22 743     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter                  | 746        | 0          |
| Medlems- och föreningsavgifter                         | 22 843     | 22 843     |
| Service brandsläckare och p-automater                  | 26 082     | 0          |
| Konsultarvoden   | 82 114     | 130 696    |
| Bankkostnader  | 1 060      | 0          |
| Övriga externa kostnader                               | 1 056      | 17 436     |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 282 539    | 352 983    |
| <br><b>Not 5 Personalkostnader</b>                     |            |            |
| <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |            |            |
| Lön till fastighetsskötare inkl. extrapersonal         | 339 940    | 330 079    |
| Uttagsskatt  | 93 125     | 116 092    |
| Styrelsearvode   | 138 400    | 151 200    |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda               | 151 216    | 139 187    |
| Övriga kostnader, Fora                                 | 12 035     | 22 639     |
| Föreningsvald revisor                                  | 5 600      | 4 865      |
| Summa  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 740 316    | 764 062    |
| Sociala kostnader                                      | 220 313    | 217 103    |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 960 629    | 981 165    |
| <br><b>Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>  |            |            |
| Byggnader  | 450 000    | 350 000    |
| Byggnadsinventarier                                    | 1 605 243  | 1 047 729  |
| Markanläggningar                                       | 54 594     | 54 594     |
| Maskiner och inventarier                               | 31 444     | 15 792     |
|  | <hr/>      | <hr/>      |
|  | 2 141 281  | 1 468 115  |

|   | 2010-06-30               | 2009-06-30               |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 Ränteintäkter</b>                          |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank                | 1 156                    | 14 778                   |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen   | 2 059                    | 35 925                   |
| Övriga ränteintäkter                                | 3 043                    | 4 243                    |
|   | <hr/> 6 258              | <hr/> 54 946             |
| <b>Not 8 Räntekostnader</b>                         |                          |                          |
| Räntekostnader, fastighetslån                       | 1 819 944                | 2 162 875                |
| Övriga finansiella kostnader                        | 2 385                    | 1 260                    |
|   | <hr/> 1 822 329          | <hr/> 2 164 135          |
| <b>Not 9 Byggnader och mark</b>                     |                          |                          |
| <b>Anskaffningsvärden</b>                           |                          |                          |
| Vid årets början                                    |                          |                          |
| Byggnader   | 44 733 240               | 44 733 240               |
| Standardförbättringar                               | 41 535 673               | 40 927 846               |
| Markanläggning                                      | 1 870 244                | 1 870 244                |
|   | <hr/> 88 139 157         | <hr/> 87 531 330         |
| Årets anskaffningar                                 |                          |                          |
| Standardförbättringar                               | 0                        | 607 827                  |
|   | <hr/> 0                  | <hr/> 607 827            |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                     | <hr/> <b>88 139 157</b>  | <hr/> <b>88 139 157</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                          |                          |
| Vid årets början                                    |                          |                          |
| Byggnader   | -4 643 762               | -4 293 762               |
| Standardförbättringar                               | -18 060 390              | -17 012 662              |
| Markanläggningar                                    | -1 145 933               | -1 091 340               |
|   | <hr/> -23 850 085        | <hr/> -22 397 764        |
| Årets avskrivning byggnader                         | - 450 000                | - 350 000                |
| Årets avskrivning standardförbättringar             | -1 605 243               | -1 047 729               |
| Årets avskrivning markanläggningar                  | - 54 594                 | - 54 594                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <hr/> <b>-25 959 922</b> | <hr/> <b>-23 850 087</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>         | <hr/> <b>62 179 235</b>  | <hr/> <b>64 289 070</b>  |
| <i>Varav</i>  |                          |                          |
| Byggnader   | 39 639 478               | 40 089 478               |
| Standardförbättringar                               | 21 870 040               | 23 475 282               |
| Markanläggningar                                    | 669 717                  | 724 310                  |

|  | 2010-06-30        | 2009-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärden</b>                                     |                   |                   |
| bostäder   | 235 000 000       | 219 000 000       |
| lokaler  | 883 000           | 1 129 000         |
| Totalt taxeringsvärde                                      | 235 883 000       | 220 129 000       |
| varav byggnader  | 171 883 000       | 159 000 000       |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Not 10 Maskiner och inventarier</b>                     |                   |                   |
| <b>Anskaffningsvärden</b>                                  |                   |                   |
| Vid årets början   |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | 1 095 358         | 1 055 358         |
|  | 1 095 358         | 1 055 358         |
| <br>   |                   |                   |
| Årets anskaffningar  |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                                   | 100 934           | 40 000            |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                            | <b>1 196 292</b>  | <b>1 095 358</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                   |                   |
| Vid årets början   |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | -1 001 020        | - 985 228         |
| Årets avskrivningar  |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                    | - 31 444          | - 15 792          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>        | <b>-1 032 464</b> | <b>-1 001 020</b> |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                | <b>163 829</b>    | <b>94 338</b>     |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav</b>             |                   |                   |
| 863 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen         | 431 500           | 431 500           |
|  | 431 500           | 431 500           |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                                | 104 699           | 100 574           |
| Förutbetald tomträttsavgäld                                | 134 117           | 134 117           |
| Upplupna ränteintäkter                                     | 1 420             | 0                 |
| Upplupna räntebidrag                                       | 0                 | 517               |
| Fastighetsförsäkring                                       | 71 148            | 75 380            |
| Övrigt   | 38 352            | 1 148             |
|  | 349 736           | 311 736           |

|                                 | 2010-06-30       |                            | 2009-06-30        |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Not 13 Eget kapital</b>      | <b>Bundet</b>    | <b>Bundet</b>              | <b>Fritt</b>      |
|                                 | <i>Insatser</i>  | <i>Underhålls<br/>fond</i> | <i>Resultat</i>   |
| <b>Vid årets början</b>         | <b>1 572 478</b> | <b>8 318 923</b>           | <b>570 511</b>    |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                  | 0                          | 0                 |
| Förändring av underhållsfond    |                  |                            | -1 658 569        |
| Avsättning till underhållsfond  |                  | 3 081 814                  |                   |
| Uttag ur underhållsfond         |                  | -1 423 245                 |                   |
| Årets resultat                  |                  |                            | 1 714 654         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>1 572 478</b> | <b>9 977 492</b>           | <b>626 597</b>    |
| <b>Not 14 Fastighetslån</b>     |                  |                            |                   |
| Fastighetslån                   |                  | 55 430 063                 | 51 754 779        |
| Avgår nästa års amortering      |                  | - 911 738                  | -2 088 056        |
| <b>Skuld vid årets slut</b>     |                  | <b>54 518 325</b>          | <b>49 666 723</b> |

| Låneinstitut    | Ränta | Bundet till | Utg. skuld        |
|-----------------|-------|-------------|-------------------|
| NORDEA HYPOTEK  | 1,11  | rörligt     | 2 000 000         |
| SWEDBANK HYPOT  | 1,55  | rörligt     | 5 460 000         |
| SWEDBANK HYPOT  | 1,56  | rörligt     | 6 047 447         |
| SWEDBANK HYPOT  | 1,59  | rörligt     | 4 125 000         |
| STADSHYPOTEK AE | 4,97  | 2010-09-27  | 1 034 000         |
| NORDEA HYPOTEK  | 3,45  | 2010-10-20  | 2 409 389         |
| NORDEA HYPOTEK  | 5,25  | 2011-01-19  | 2 510 974         |
| SWEDBANK HYPOT  | 1,53  | 2011-03-10  | 3 023 000         |
| STADSHYPOTEK AE | 4,67  | 2011-06-01  | 2 524 773         |
| STADSHYPOTEK AE | 5,52  | 2011-06-01  | 2 276 887         |
| SWEDBANK HYPOT  | 2,26  | 2011-09-27  | 3 460 000         |
| SWEDBANK HYPOT  | 3,02  | 2011-12-20  | 2 000 000         |
| SWEDBANK HYPOT  | 2,38  | 2012-02-24  | 3 023 000         |
| STADSHYPOTEK AE | 4,72  | 2012-06-01  | 2 914 963         |
| SWEDBANK HYPOT  | 3,70  | 2012-11-25  | 6 056 000         |
| STADSHYPOTEK AE | 2,67  | 2013-03-30  | 3 322 752         |
| STADSHYPOTEK AE | 2,48  | 2013-06-01  | 3 241 878         |
|                 |       |             | <b>55 430 063</b> |

**Not 15 Övriga skulder, kortfristiga**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 53 517         | 104 846        |
| Avräkning LÅN                      | 71 148         | 111 808        |
|                                    | <b>124 665</b> | <b>216 654</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 47 923  | 44 044  |
| Upplupna räntekostnader             | 165 973 | 243 065 |

|   | 2010-06-30       | 2009-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | 70 625           | 0                |
| Upplupna elkostnader                                | 192 948          | 190 002          |
| Upplupna vattenavgifter                             | 69 012           | 62 609           |
| Upplupna värmekostnader                             | 97 222           | 93 817           |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 77 316           | 63 779           |
| Uttagsskatt   | 209 217          | 229 280          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 647           | 3 056            |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 742 059        | 1 643 413        |
|   | <u>2 694 942</u> | <u>2 573 065</u> |


Göteborg 2010-09-29

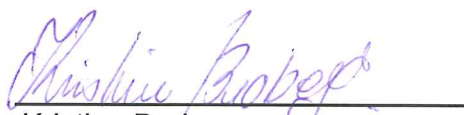
  
Mikael Johansson

  
Madeleine Söderlund

  
Lisa Olsson

  
Ola Svedholm

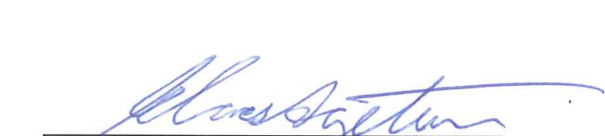
  
Robert Krantz

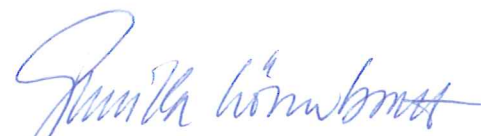
  
Kristine Broberg

  
Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010-10-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Claes Agetun  
Föreningsvald revisor

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Riksbyggens bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38

Org nr 757202-7444

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsår 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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


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

Göteborg den 14 oktober 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Claes Agetun

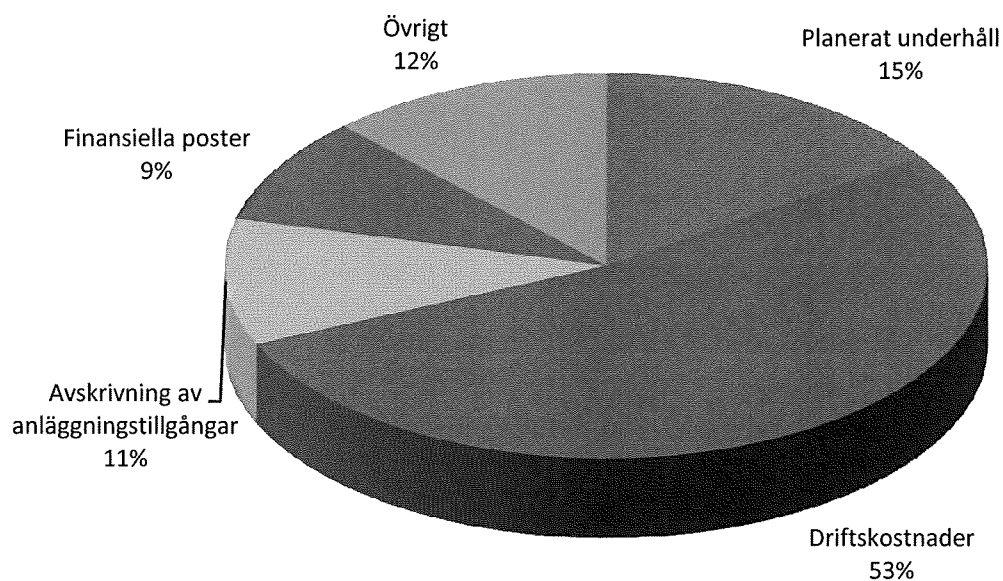


Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



## Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2010              | 2009              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer                         | 645 740           | 1 407 025         |
| Planerat underhåll                   | 3 123 245         | 7 958 855         |
| Fastighetsavgift/skatt               | 559 217           | 825 939           |
| Driftskostnader                      | 10 696 202        | 9 992 954         |
| Övriga kostnader                     | 282 539           | 352 983           |
| Personalkostnader                    | 960 629           | 981 165           |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 2 141 281         | 1 468 115         |
| Finansiella poster                   | 1 822 329         | 2 164 135         |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>20 231 182</b> | <b>25 151 171</b> |

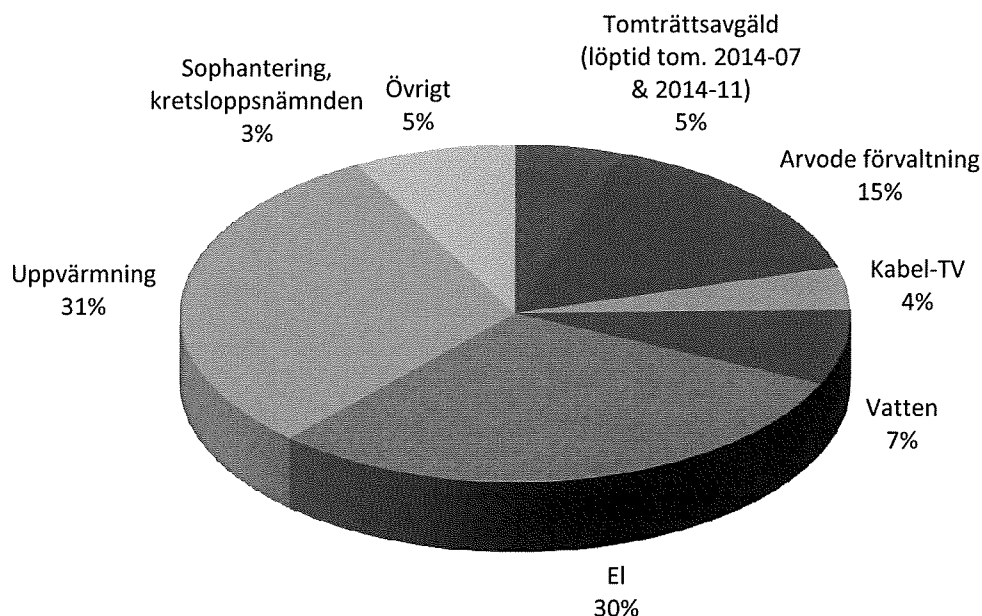


**Driftskostnadsfördelning**

**2010**

**2009**

|   |                   |                  |
|---|-------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom. 2014-07 & 2014-11) | 540 468           | 540 468          |
| Fastighetsförsäkring                            | 135 118           | 127 917          |
| Arvode förvaltning                              | 1 587 586         | 1 666 952        |
| Kabel-TV  | 426 609           | 431 764          |
| Juridiska kostnader                             | 19 241            | 4 070            |
| Styrelsearvode RB                               | 15 750            | 15 800           |
| Revisionsarvode, externt                        | 29 444            | 25 500           |
| Fastighetsskötsel                               | 0                 | 3 669            |
| Trädgårdsskötsel                                | 104 165           | 64 999           |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen               | - 56 200          | - 60 700         |
| Städ + klottersanering                          | 132 995           | 111 612          |
| Obligatoriska besiktningar                      | 129 692           | 127 020          |
| Bevakningskostnader                             | 71 125            | 63 428           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster                 | 20 055            | 32 871           |
| Ersättningar till medlemmar                     | 15 000            | 45 072           |
| Förbrukningsmateriel                            | 54 991            | 27 751           |
| Inventarier                                     | 15 422            | 16 424           |
| Vatten  | 739 817           | 724 852          |
| El  | 3 096 749         | 2 791 435        |
| Uppvärmning                                     | 3 159 094         | 2 930 947        |
| Sophantering, kretsloppsnämnden                 | 259 211           | 211 275          |
| <b>Summa driftskostnader</b>                    | <b>10 696 202</b> | <b>9 992 953</b> |



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

## BOA (kvm):

|   | 30170      | 30170      |
|---|------------|------------|
|   | Kr / kvm   | Kr / kvm   |
| Tomträttsavgäld (löptid tom. 2014-07 & 2014-11) | 18         | 18         |
| Fastighetsförsäkring                            | 4          | 4          |
| Arvode förvaltning                              | 53         | 55         |
| Kabel-TV  | 14         | 14         |
| Juridiska kostnader                             | 1          | 0          |
| Styrelsearvode RB                               | 1          | 1          |
| Revisionsarvode, externt                        | 1          | 1          |
| Trädgårdsskötsel                                | 3          | 2          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen               | -2         | -2         |
| Städ + klottersanering                          | 4          | 4          |
| Obligatoriska besiktningar                      | 4          | 4          |
| Bevakningskostnader                             | 2          | 2          |
| Övriga utgifter, köpta tjänster                 | 1          | 1          |
| Ersättningar till medlemmar                     | 0          | 1          |
| Förbrukningsmateriel                            | 2          | 1          |
| Inventarier                                     | 1          | 1          |
| Vatten  | 25         | 24         |
| El  | 103        | 93         |
| Uppvärmning                                     | 105        | 97         |
| Sophantering, kretsloppsnämnden                 | 9          | 7          |
| <b>Summa driftskostnader</b>                    | <b>355</b> | <b>331</b> |