



**Riksbyggens Brf Göteborgshus 38**  
**Org nr 757202-7444**  
**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 för Riksbyggens Brf Göteborgshus 38 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
<i>Ordinarie ledamöter</i>			
Mikael Johansson	Ordförande	Stämman	2012
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	Stämman	2012
Lisa Olsson	Sekreterare	Stämman	2011
Hilja Tirronen	Ledamot	Stämman	2012
Ola Svedholm	Ledamot	Stämman	2011
Robert Krantz	Ledamot	Stämman	2011
Lena Krantz	Ledamot	Riksbyggen	2011

#### *Styrelsesuppleanter*

Annika Utbult		Stämman	2011
Henrik Jentzell		Stämman	2011
Linda Salomonsson		Stämman	2011
Viktoria Wallin		Riksbyggen	2011

#### *Ordinarie revisorer*

Claes Agetum		Stämman	
Öhrlings Pricewaterhouse- Coopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

#### *Revisorssuppleant*

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

#### *Valberedning*

Annelie Hillén	Valberedning	Stämman	
Jimmy Jonsson	Valberedning	Stämman	
Mats Lundqvist	Valberedning	Stämman	

#### *Studieombud*

Linda Salomonsson	Studieorganisatör	Stämman	
-------------------	-------------------	---------	--

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen har tomträtten till fastigheten Kärra 43:10-12 samt 55:1-55:3 i Göteborg kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 421 parkeringsplatser och en handikapplats.

#### Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 30 177 kvm

Årets taxeringsvärde 235 883 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 235 883 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## **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 1 007 tkr och planerat underhåll för 5 764 tkr.

### Utförda underhållsarbeten 2010-2011

Styrelsen har jobbat intensivt med att alla boende skall få en bra inomhustemperatur. Föreningen har genomfört en värmejustering i hela beståndet och sett över samtliga undercentraler.

Elarbete i källargångar är genomfört, man har flyttat om el från mark till tak i källargångar.

Föreningen har satsat på att gå igenom samtliga lekplatser, alla gårdar skall ha attraktiva lekplatser och säkra lekplatser.

Nytt låssystem med tags är installerat i hela föreningen, för att höja säkerheten mot inbrott och uteliggare i källargångar.

Ny övernattningslägenhet, föreningen har byggt om ett källarutrymme till lägenhet.

Utbyte av lyktstolpsbelysning på gårdarna är klart.

Utbyte av takfläktar på husen är påbörjat. Föreningen har genomfört rensning, justering och OVK i området. Man har även gått igenom ventilationen i källargångarna.

Uppfräschning av rabatter, grönområden är påbörjat.

Uppfräschning och byte av panel på carportarna pågår, samt nya nummerskyltar.

Del av badrumsrenovering, ca 20 badrum per år, tar bort väggbrunnen och installerar golvbrunn.

### Planerade underhållsarbeten

#### Målning av parkeringslinjer

Utbyte av takfläktar på husen fortsätter för att få en bättre ventilation inne i lägenheterna.

Uppfräschning av rabatter fortsätter.

Uppfräschning av byte av panel carportarna fortsätter

Del av badrumsrenovering, ca 20 badrum per år, tar bort väggbrunn och installerar golvbrunn fortsätter.

Utredning kalla gavlarna i föreningen

Renovering Kajutan, Styrelselokal, Bastu och Pingisrum

Dräneringsarbete

Betongarbete källartrappor

Renovering miljöhus

Renovering hissar

Byte till nya el-centraler i lägenheterna

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2010 (samt en extra stämma den 1 februari 2011). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	22 287	21 888	21 624	21 380	21 123
Årets resultat	- 181	1 715	- 3 452	530	- 2 190
Resultat efter fondförändringar	74	56	139	159	- 4 440
Balansomslutning	73 067	72 332	67 415	68 949	70 368
Soliditet %	16%	17%	16%	20%	19%
Likviditet %	67%	88%	36%	64%	94%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	604	591	582	574	564
Lån, kr / kvm	1 776	1 810	1 690	1 676	1 733

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 2,4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 605 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010-2011 har 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

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

Balanserat resultat	626 596
Årets resultat före fondförändring	-180 645
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 309 539
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 563 883
Summa överskott	700 295

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	700 295
----------------------------	---------

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>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	19 015 611	18 626 714
Bränsleavgifter		3 159 335	3 143 296
Övriga förvaltningsintäkter	2	112 163	118 173
		<u>22 287 109</u>	<u>21 888 183</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 947 148	- 645 740
Planerat underhåll		-5 693 258	-3 123 245
Fastighetsavgift/skatt		- 569 992	- 559 217
Driftskostnader	3	-10 660 336	-10 696 202
Övriga kostnader	4	- 233 572	- 282 539
Personalkostnader	5	- 811 402	- 960 629
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 931 136	-2 141 281
		<u>-20 846 844</u>	<u>-18 408 852</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 440 265</b>	<b>3 479 331</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		43 150	50 054
Ränteintäkter	7	29 336	6 258
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	1 342
Räntekostnader		-1 693 396	-1 822 329
		<u>-1 620 910</u>	<u>-1 764 676</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 180 645</b>	<b>1 714 655</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 180 645</u></b>	<b><u>1 714 655</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-3 309 539	-3 081 814
lanspråktagande av underhållsfond		3 563 883	1 423 245
Förändring av underhållsfond		<u>254 344</u>	<u>-1 658 569</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>73 699</b>	<b>56 087</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	60 837 519	62 179 235
Maskiner och inventarier	9	254 381	163 829
Pågående byggnation och förskott		6 586 143	4 605 389
		<u>67 678 043</u>	<u>66 948 452</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	431 500	431 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 109 543</b>	<b>67 379 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 217	39 635
Kundfordringar		12 300	0
Skattefordringar		418 863	322 934
Skattekonto		36 781	36 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	378 883	349 736
		<u>848 044</u>	<u>748 682</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	1 400 000	1 900 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		13 204	13 204
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 695 758	2 289 792
		<u>2 708 962</u>	<u>2 302 996</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 957 006</b>	<b>4 951 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 066 549</b>	<b>72 331 630</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 572 478	1 572 478
Underhållsfond		9 723 148	9 977 492
		<u>11 295 626</u>	<u>11 549 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		626 596	570 511
Årets resultat		- 180 645	1 714 654
Avsättning till underhållsfond		-3 309 539	-3 081 814
lanspråktagande av underhållsfond		3 563 883	1 423 245
		<u>700 295</u>	<u>626 596</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 995 921</b>	<b>12 176 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	53 626 090	54 518 325
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		906 504	911 738
Leverantörsskulder		2 698 028	858 580
Skatteskulder		20 574	4 969
Medlemmarnas reparationsfond		1 067 167	1 041 845
Övriga skulder, kortfristiga	15	188 779	124 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 563 487	2 694 942
		<u>7 444 539</u>	<u>5 636 739</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>61 070 629</b>	<b>60 155 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 066 550</b>	<b>72 331 630</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		59 585 000	55 210 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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**

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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får 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 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. För avskrivning av föreningens byggnad tillämpas en progressiv avskrivningsmetod.

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.

	2011-06-30	2010-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	18 238 525	17 839 298
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 125 485	- 125 485
Hyror, lokaler	135 785	129 024
Hyror, p-platser	766 785	783 876
	<u>19 015 611</u>	<u>18 626 714</u>
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Gästlägenhet + Kajutan	15 000	13 750
Överlåtelse	8 242	9 666
P-automater	88 921	87 097
Övriga rörelseintäkter	0	7 660
	<u>112 163</u>	<u>118 173</u>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld (löptid tom. 2014-07 & 2014-11)	540 468	540 468
Fastighetsförsäkring	143 468	135 118
Arvode förvaltning	1 554 090	1 587 586
Kabel-TV	433 631	426 609
Juridiska kostnader	11 265	19 241
Återbetalning inkasso	- 17 691	0
Styrelsearvode RB	17 525	15 750
Revisionsarvode, externt	29 000	29 444
Trädgårdsskötsel extradebiterat	43 178	104 165
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 48 200	- 56 200
Klottersanering	13 875	13 487
Städ, extra	131 804	119 508
Obligatoriska besiktningar	133 318	129 692
Bevakningskostnader	110 679	71 125
Anticimex, skadedjur	40 182	20 055
Snöröjning	300 074	0
Ersättningar till medlemmar	15 500	15 000
Förbrukningsmateriel	53 934	54 991
Inventarier	0	15 422
Vatten	713 221	739 817

El	2 951 744	3 096 749
Uppvärmning	3 133 621	3 159 094
Sophantering, Kretsloppsnämnden	270 731	259 211
Sophantering, Renova	84 919	199 870
	<hr/>	<hr/>
	10 660 336	10 696 202

#### Not 4 Övriga kostnader

Fritidsmedel	73 471	88 829
Bolagsverket	900	900
Kontorsmateriel	38 430	38 344
Telefon och porto	24 807	20 565
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	746
Medlems- och föreningsavgifter	23 489	22 843
Service brandsläckare och p-automater	21 990	26 082
Konsultarvoden	48 365	82 114
Bankkostnader	1 020	1 060
Övriga externa kostnader	1 100	1 056
	<hr/>	<hr/>
	233 572	282 539

#### Not 5 Personalkostnader

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

Lön till fastighetsskötare inkl. extrapersonal	287 097	339 940
Uttagsskatt	76 070	93 125
Styrelsearvode	149 350	138 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	121 421	151 216
Övriga kostnader, Fora	17 440	12 035
Föreningsvald revisor	5 600	5 600
Summa	<hr/>	<hr/>
	656 978	740 316
Sociala kostnader	154 424	220 313
	<hr/>	<hr/>
	811 402	960 629

#### Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	450 000	450 000
Byggnadsinventarier	1 372 940	1 605 243
Markanläggningar	54 594	54 594
Maskiner och inventarier	46 929	31 444
Installationer	6 673	0
	<hr/>	<hr/>
	1 931 136	2 141 281

#### Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 809	1 156
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	26 212	2 059
Övriga ränteintäkter	1 315	3 043
	<hr/>	<hr/>
	29 336	6 258

#### Not 8 Byggnader och mark

##### *Anskaffningsvärden*

Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Standardförbättringar	41 535 673	41 535 673
Markanläggning	1 870 244	1 870 244
	<hr/>	<hr/>
	88 139 157	88 139 157

Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	535 818	0
	<u>535 818</u>	<u>0</u>

**Summa anskaffningsvärden** **88 674 975** **88 139 157**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-5 093 762	-4 643 762
Standardförbättringar	-19 665 633	-18 060 390
Markanläggningar	-1 200 527	-1 145 933
	<u>-25 959 922</u>	<u>-23 850 085</u>

Årets avskrivning byggnader	- 450 000	- 450 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 372 940	-1 605 243
Årets avskrivning markanläggningar	- 54 594	- 54 594
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 837 456</b>	<b>-25 959 922</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut** **60 837 519** **62 179 235**

<i>Varav</i>		
Byggnader	39 189 478	39 639 478
Standardförbättringar	21 032 918	21 870 040
Markanläggningar	615 123	669 717

**Taxeringsvärden**

bostäder	235 000 000	235 000 000
lokaler	883 000	883 000
Totalt taxeringsvärde	<u>235 883 000</u>	<u>235 883 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>171 883 000</i>	<i>171 883 000</i>

**Not 9 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 196 292	1 095 358
Installationer	0	0
	<u>1 196 292</u>	<u>1 095 358</u>

Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	77 425	100 934
Installationer	66 729	0
	<u>144 154</u>	<u>100 934</u>

**Summa anskaffningsvärden** **1 340 446** **1 196 292**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 032 464	-1 001 020
Installationer	0	0
	<u>-1 032 464</u>	<u>-1 001 020</u>

Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 46 929	- 31 444
Installationer	- 6 673	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 086 066</b>	<b>-1 032 464</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>254 381</b>	<b>163 829</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	194 325	163 829
Installationer	60 056	0

<b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
863 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	431 500	431 500
	431 500	431 500

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	105 636	104 699
Förutbetald tomträttsavgäld	134 117	134 117
Upplupna ränteintäkter	3 454	1 420
Fastighetsförsäkring	72 310	71 148
Övrigt	63 366	38 352
	378 883	349 736

<b>Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	1 900 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,35	2011-07-08
90 dagar	300 000	2,55	2011-09-10
90 dagar	400 000	2,25	2011-07-08

<b>Not 13 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
		<i>Underhålls</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 572 478</b>	<b>9 977 492</b>	<b>626 596</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			254 344
Avsättning till underhållsfond		3 309 539	
Uttag ur underhållsfond		-3 563 883	
Årets resultat			- 180 645
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 572 478</b>	<b>9 723 148</b>	<b>700 295</b>

<b>Not 14 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån	54 532 594	55 430 063
Avgår nästa års amortering	- 906 504	- 911 738
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>53 626 090</b>	<b>54 518 325</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	3,15	rörligt	2 281 457
NORDEA HYPOTEK	3,22	rörligt	2 000 000
SWEDBANK HYPOT	3,40	rörligt	5 460 000
SWEDBANK HYPOT	3,43	rörligt	3 625 000
SWEDBANK HYPOT	3,47	rörligt	6 047 447
STADSHYPOTEK AE	3,29	rörligt	2 253 655
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	2 893 854
SWEDBANK HYPOT	3,70	2012-11-25	6 056 000
STADSHYPOTEK AE	2,67	2013-03-30	3 289 440
STADSHYPOTEK AE	2,48	2013-06-01	3 209 458
SWEDBANK HYPOT	4,38	2013-12-20	3 023 000
NORDEA HYPOTEK	4,80	2014-01-19	2 377 538
STADSHYPOTEK AE	3,85	2014-06-01	2 498 745
STADSHYPOTEK AE	3,25	2014-06-25	1 034 000
			<b>54 532 594</b>

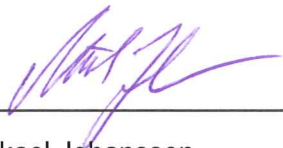
**Not 15 Övriga skulder, kortfristiga**

Skuld sociala avgifter och skatter	114 971	53 517
Avräkning HUS	2 600	0
Avräkning LÅN	71 208	71 148
	<u>188 779</u>	<u>124 665</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	48 849	47 923
Upplupna räntekostnader	123 199	165 973
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	70 625
Upplupna elkostnader	172 344	192 948
Upplupna vattenavgifter	63 049	69 012
Upplupna värmekostnader	90 650	97 222
Upplupna kostnader för renhållning	91 437	77 316
Upplupna revisionsarvoden	3 500	3 500
Uttagsskatt	169 195	209 217
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 921	19 147
Förutbetalda hyror och avgifter	1 785 343	1 742 059
	<u>2 563 487</u>	<u>2 694 942</u>

Göteborg 2011-10-06



Mikael Johansson



Madeleine Söderlund



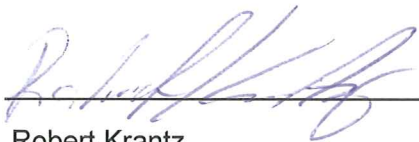
Lisa Olsson



Hilja Tirronen



Ola Svedholm



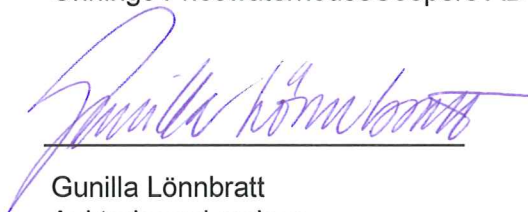
Robert Krantz



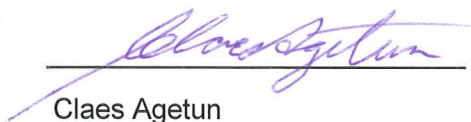
Lena Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/10 - 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



Claes Agetun

## 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 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- 10-25

  
Claes Agetun

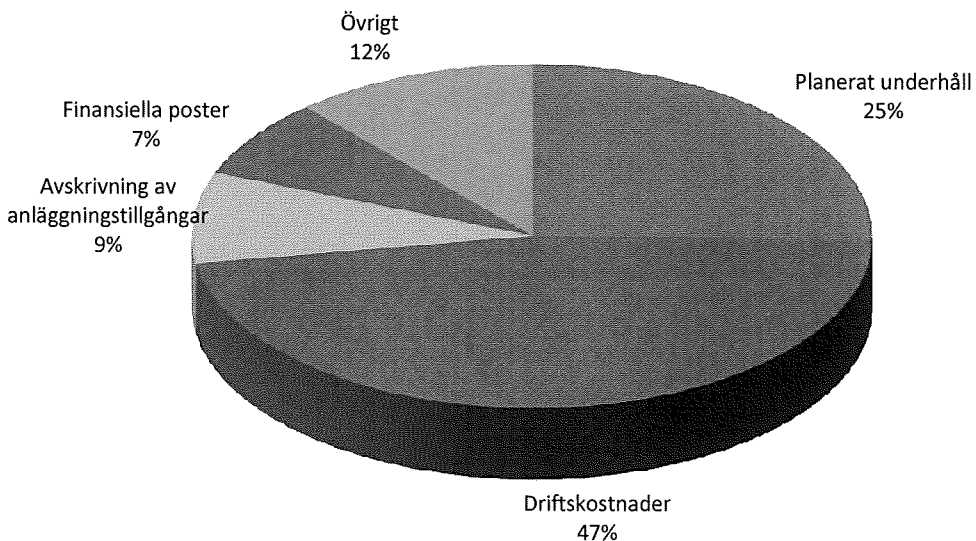
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

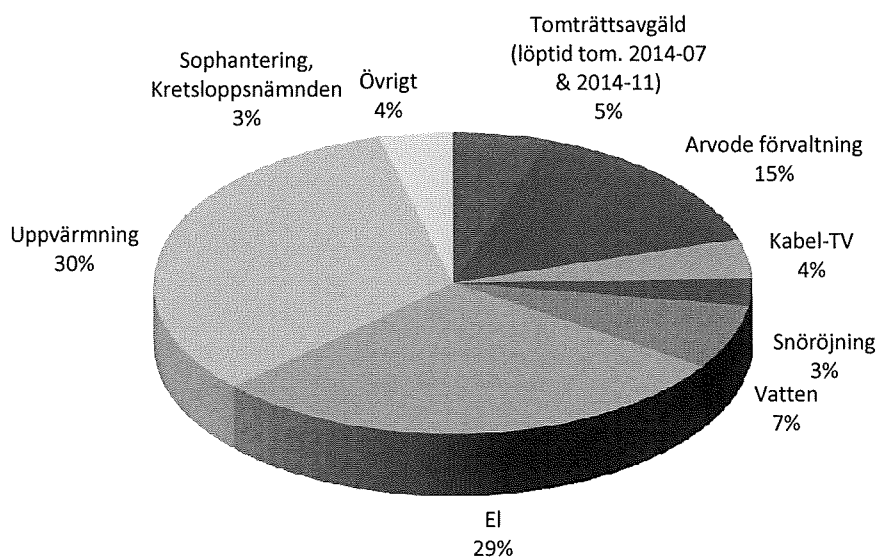


## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	947 148	645 740
Planerat underhåll	5 693 258	3 123 245
Fastighetsavgift/skatt	569 992	559 217
Driftskostnader	10 660 336	10 696 202
Övriga kostnader	233 572	282 539
Personalkostnader	811 402	960 629
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 931 136	2 141 281
Finansiella poster	1 693 396	1 822 329
<b>Summa kostnader</b>	<b>22 540 240</b>	<b>20 231 182</b>



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Tomträtsavgäld (löptid tom. 2014-07 & 2014-11)	540 468	540 468
Fastighetsförsäkring	143 468	135 118
Arvode förvaltning	1 554 090	1 587 586
Kabel-TV	433 631	426 609
Juridiska kostnader	11 265	19 241
Styrelsearvode RB	17 525	15 750
Revisionsarvode, externt	29 000	29 444
Fastighetsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 48 200	- 56 200
Klottersanering	13 875	13 487
Obligatoriska besiktningar	133 318	129 692
Bevakningskostnader	110 679	71 125
Anticimex, skadedjur	40 182	20 055
Snöröjning	300 074	0
Ersättningar till medlemmar	15 500	15 000
Förbrukningsmateriel	53 934	54 991
Inventarier	0	15 422
Vatten	713 221	739 817
Ei	2 951 744	3 096 749
Uppvärmning	3 133 621	3 159 094
Sophantering, Kretsloppsnämnden	270 731	259 211
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>10 660 336</b>	<b>10 696 202</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
<b>BOA (kvm):</b>	<b>30177</b>	<b>30177</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträttsavgäld (löptid tom. 2014-07 & 2014-11)	18	18
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	52	53
Kabel-TV	14	14
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode RB	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Klottersanering	0	0
Obligatoriska besiktningar	4	4
Bevakningskostnader	4	2
Anticimex, skadedjur	1	1
Snöröjning	10	0
Ersättningar till medlemmar	1	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Inventarier	0	1
Vatten	24	25
El	98	103
Uppvärmning	104	105
Sophantering, Kretsloppsnämnden	9	9
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>353</b>	<b>354</b>

#### 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 av 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 motsvaras 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.