

Styrelsen för
Riksbyggens Brf Göteborgshus nr 11
757201-7239

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2010 till 30 juni 2011

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 oktober 2010 deltog 30 (29) medlemmar. Bo-Gunnar Henning nyvaldes till styrelseordförande på 1 år. Till ordinarie styrelseledamöter omvaldes Barbro Dahlquist på 2 år; Ulf Nilsson och Thomas Ekvall nyvaldes på 2 år. Till styrelsesuppleanter nyvaldes Peter Olsson på 2 år.

Till ledamöter i valberedningen omvaldes Per Harrison och Erik Enqvist. Mats Asztely nyvaldes. Samtliga på 1 år med Per Harrison som sammankallande. Samtidigt valdes Urban Engberg till ordinarie föreningsrevisor och Sture Persson valdes till föreningens revisorsuppleant, båda på 1 år.

Som auktoriserad revisor beslutades att utse revisionsbyrån KPMG.

Styrelseledamöter

Bo-Gunnar Henning, ordförande
Barbro Dahlquist, vice ordförande och sekreterare
Thomas Ekvall, vice sekreterare
Siv Stenerås, ledamot
Vemund Haanäs, ledamot
Ulf Nilsson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Anna-Carin Robertz
Markus Nilsson
Peter Olsson

Revisorer

Urban Engberg

Revisorssuppleant

Sture Persson

KPMG har som huvudansvarig anmält godkänd revisor Marie-Louise Strand.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:2, 15:2 och 18:1 med adresserna Lövs kogsgatan 2-8 och 13-17 samt Källsprångsgatan 1-3 och 5. På tomterna har 1947 uppförts bostadshus med 222 lägenheter, med en sammanlagd lägenhetsyta av 12 085 kvm.

Dessutom finns 8 kommersiella lokaler med en sammanlagd yta av 206 kvm samt ett antal övriga lokaler såsom gästlägenhet, bastu, hobbyverkstad, fritidslokaler, fastighetsexpedition samt små förråd och 69 parkeringsplatser.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

42 st 1 rum och kök
21 st 1 rum, matrum och kök
24 st 2 rum och kök
87 st 2 rum, matrum och kök
48 st 3 rum och kök



Under verksamhetsåret har 22 (20) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, vilket motsvarar 10% (7%) av lägenhetsbeståndet. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

Fastighetens värdeår är 1957.

Förvaltning/organisationsanslutning

Primär Fastighetsförvaltning AB har för styrelsens räkning utfört ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och städ enligt avtal.

Föreningen är ansluten till SBC.

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för periodiskt underhåll sker med belopp enligt långsiktig underhållsplan.

Avsättning enligt underhållsplan är 83 kr per kvm och år, således 1 000 000 på årsbasis.

Underhåll

Föreningen har under 2010/2011 utfört reparationer för kr. 857 224 och periodiskt underhåll kr. 1 004 476.

Bland de större underhållsarbetena under det gångna året kan nämnas: Omfogning och hydrofobering av tegelfasader. Två gavlar och en långsida är åtgärdade på adresserna Lövs kogsgatan gatan 17, Lövs kogsgatan 2 och Lövs kogsgatan 4. Fönsterjusteringen som pågått några år är slutförd. En del tvättstugeutrymmen är målade.

Framtida underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan vilken i sin helhet finns tillgänglig för medlemmarna på fastighetsexpeditionen.

Ur underhållsplanen framgår följande planerade större underhållsåtgärder för den närmaste femårsperioden:

2011-2012

Justering gatsten och kantsten vid entreéer

Målning takluckor och huvar

Omläggning stengolv i entreéer höghus

Målning tvättstugor

Helmålning expedition, Källsprångsgatan 1

Renovering tegelfasader, omfogning och hydrofobering m.m.

Målning golv i källare

Injustering värme

Ca 1 885 000 kr



2012-2013

Högtryckstvätt plåt höghus och balkonger låghus
Renovering tegelfasader, omfogning och hydrofobering m.m.
Målning stålplåt skärmtak entréer
Målning bastu, Lövskogsgatan 4 och 15
Byte porttelefon
Ca 1 225 000 kr

2013-2014

Renovering tegelfasader, omfogning och hydrofobering m.m.
Byte smidesräcken källartrappor
Målning balkongplattor över- och undersida
Ca 1 375 000 kr

2014-2015

Renovering tegelfasader, omfogning och hydrofobering m.m.
Linjemarkering p-platser
Översyn stödmurar
Byte skyltar p-platser
Målning källargångar och fritidsutrymmen
Byte linoliummattor fritidslokaler
OVK-besiktning höghus
Ca 907 000 kr

2015-2016

Renovering tegelfasader, omfogning och hydrofobering m.m.
Justering fönster
Byte takpannor inkl. papp, läkt och plåt Lövskogsgatan 2 o 17
Spolning avlopp
Ca 1 850 000 kr

Ovanstående är bedömningar styrelsen har gjort utifrån underhållsplanen som kan komma att revideras under de kommande åren beroende på förslitningstakt, nya tekniska bedömningar, nya bestämmelser eller ändrade ekonomiska förhållanden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Boendeavgifter

From 2010-07-01 höjdes avgifterna 6% och bränsleavgifterna höjdes 10%

Totalt utgående avgift, inkl bränsle, är i genomsnitt vid verksamhetsårets utgång ca 614 kr per kvm och år.



<u>Resultat och ställning</u>	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008
Nettoomsättning tkr	7 760	7 309	7274	7733
Rörelseresultat tkr	634	398	427	1276
Årets resultat	94	-143	-265	501
Balansomslutning tkr	21 415	21 428	22593	22676
Årsavgiftsnivå för				
bostäder kr/kvm	614	574	574	611
Lån per kvm	1 198	1 241	1324	1324
Soliditet	24%	23%	23%	24%
Likviditet	140%	118%	138%	91%

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 416 793, disponeras enligt följande:

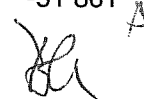
Avsättes till underhållsfond	1 000 000
Disponering ur underhållsfond	-1 004 476
Balanseras i ny räkning	1 421 269
Summa	<u>1 416 793</u>

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>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	7 724 087	7 241 825
Övriga förvaltningsintäkter		35 688	66 826
		7 759 775	7 308 651
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-4 020	-4 020
Kommunal fastighetsavgift		-289 044	-283 494
Driftskostnader	2	-4 815 400	-4 973 276
Underhållskostnader		-1 004 476	-634 916
Styrelse - och personalkostnader	3	-104 882	-107 321
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-908 086	-908 086
Rörelseresultat		633 867	397 538
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	15 144	1 680
Räntekostnader	6	-555 296	-541 553
Resultat efter finansiella poster		93 715	-142 335
Resultat före skatt		93 715	-142 335
Inkomstskatt		-	-442
Årets resultat		93 715	-142 777
Årets resultat		93 715	-142 777
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-544 000
Disponering ur underhållsfond		1 004 476	634 916
Årets resultat efter fondförändring		98 191	-51 861

 A

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	7	18 785 254	19 655 761
Inventarier, verktyg och installationer	8	43 476	81 055
		<u>18 828 730</u>	<u>19 736 816</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	468	445
		<u>468</u>	<u>445</u>
Summa anläggningstillgångar		18 829 198	19 737 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 082	7 562
Kundfordringar		3 190	3 190
Skattekonto		17	993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	269 515	37 256
		<u>280 804</u>	<u>49 001</u>
Kassa och bank	11	2 304 628	1 641 536
Summa omsättningstillgångar		2 585 432	1 690 537
SUMMA TILLGÅNGAR		21 414 630	21 427 798

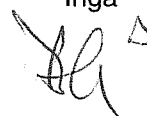
Handwritten signature and initials

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>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		314 000	314 000
Underhållsfond		3 360 513	3 451 429
		<u>3 674 513</u>	<u>3 765 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 323 078	1 374 939
Årets resultat		93 715	-142 777
		<u>1 416 793</u>	<u>1 232 162</u>
		5 091 306	4 997 591
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	14 472 500	15 000 000
		<u>14 472 500</u>	<u>15 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		164 425	511 398
Skatteskulder		–	75 933
Övriga skulder		25 704	26 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 660 695	816 512
		<u>1 850 824</u>	<u>1 430 207</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 414 630	21 427 798

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 650 000	41 650 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-2 reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Värderingsprinciper m m

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

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.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	ca 100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningsstämman.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<i>2010-07-01</i>	<i>2009-07-01</i>
	<i>- 2011-06-30</i>	<i>- 2010-06-30</i>
Årsavgifter, bostäder	5 827 056	5 497 332
Hyror, lokaler	25 256	18 000
Hyror, bilplatser och garage	276 375	276 345
Bränsleavgifter	<u>1 595 400</u>	<u>1 450 148</u>
	7 724 087	7 241 825

Not 2 Driftskostnader

	2010-07-01 - 2011-06-30	2009-07-01 - 2010-06-30
Fastighetsförsäkring	-67 991	-66 354
Teknisk förvaltning	-120 444	-120 450
Ekonomisk förvaltning	-195 180	-195 180
Kabel-TV	-135 651	-194 840
Administration, revision	-83 381	-62 260
Konsultarvoden	-11 629	-123 261
Fastighetsskötsel	-815 556	-773 080
Energiavtal	-59 028	-57 132
Reparationer	-857 224	-782 343
Vatten	-329 602	-322 087
El	-236 434	-253 231
Uppvärmning	-1 653 057	-1 590 972
Sophantering	-213 260	-216 972
Trädgårdsarbete och övrigt	-36 963	-215 114
	<u>-4 815 400</u>	<u>-4 973 276</u>

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

	2010-07-01 - 2011-06-30	2009-07-01 - 2010-06-30
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-77 680	-79 880
Föreningsvald revisor	-8 000	-8 000
Summa	<u>-85 680</u>	<u>-87 880</u>
Sociala kostnader	-19 202	-19 441
Summa styrelse- och personalkostnader	<u>-104 882</u>	<u>-107 321</u>

Styrelsen har haft 13 möten under året.
Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2010-07-01 - 2011-06-30	2009-07-01 - 2010-06-30
Byggnader	-40 969	-40 969
Fastighetsförbättringar	-829 538	-829 538
Inventarier, verktyg och installationer	-37 579	-37 579
	<u>-908 086</u>	<u>-908 086</u>

Not 5 Ränteintäkter

	<i>2010-07-01</i> <i>- 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01</i> <i>- 2010-06-30</i>
Ränteintäkter bank	15 139	1 680
Övriga ränteintäkter	<u>5</u>	<u>-</u>
	15 144	1 680

Not 6 Räntekostnader

	<i>2010-07-01</i> <i>- 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01</i> <i>- 2010-06-30</i>
Räntekostnader, fastighetslån	-555 151	-541 271
Räntekostnader, övriga	<u>-145</u>	<u>-282</u>
	-555 296	-541 553

Not 7 Byggnader och mark

	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>44 962 214</u>	<u>44 962 214</u>
	44 962 214	44 962 214
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-25 306 453	-24 435 946
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-870 507</u>	<u>-870 507</u>
	-26 176 960	-25 306 453
Redovisat värde vid årets slut	<u>18 785 254</u>	<u>19 655 761</u>
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	84 285 000	84 285 000
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	51 117 000	51 117 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	757 309	700 715
Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>56 594</u>
	757 309	757 309
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-676 254	-638 675
Årets avskrivning enligt plan	<u>-37 579</u>	<u>-37 579</u>
	-713 833	-676 254
Redovisat värde vid årets slut	<u>43 476</u>	<u>81 055</u>

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
1 andel Fonus	468	445
	<u>468</u>	<u>445</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
Förutbetalda driftskostnader	33 655	-
Fastighetsförsäkring	34 509	33 481
Fastighetsskatt	191 324	-
Övriga	10 027	3 775
	<u>269 515</u>	<u>37 256</u>

Not 11 Kassa och bank

	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
Handkassa	919	-
Bankmedel	2 303 709	1 641 536
	<u>2 304 628</u>	<u>1 641 536</u>

Not 12 Eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	314 000	3 451 429	1 232 162
lanspråktagande av underhållsfond		-634 916	634 916
Avsättning till underhållsfond		544 000	-544 000
Årets resultat			93 715
Vid årets slut	<u>314 000</u>	<u>3 360 513</u>	<u>1 416 793</u>

Not 13 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
Stadshypotek	6 000 000	4,51%	2011-09-01
Stadshypotek	3 500 000	4,95%	2013-09-01
SEB	2 487 500	2,95%	2011-08-28
SEB	2 485 000	2,95%	2011-08-28
	<u>14 472 500</u>		
Avgår: nästa års amortering	-		
	<u>14 472 500</u>		


→ 

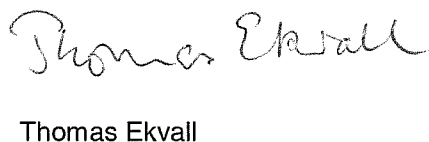
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Räntekostnader	42 097	39 829
Förutbetalda hyror och avgifter	593 131	584 515
Upplupna drifts- och underhållskostnader	1 025 467	192 168
	<u>1 660 695</u>	<u>816 512</u>

Göteborg 2011-09-13


Bo-Gunnar Henning


Barbro Dahlquist



Thomas Ekvall

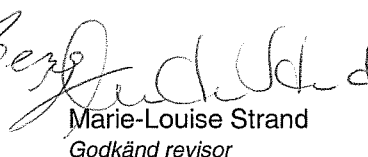

Siv Stenerås


Vemund Haanäs


Ulf Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-09-26


Urban Engberg


Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 11

Org nr 757201-7239

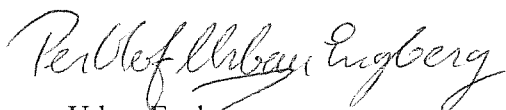
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 11 för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

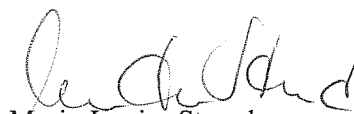
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 har 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 2011-09-26


Urban Engberg


Marie-Louise Strand
Godkänd revisor