
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Norra Guldheden nr 1

Org nr: 769604–7690



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1





BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Dagordning

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Framläggande och presentation av underhållsplan
- m. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- p. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- q. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- s. Val av valberedning
- t. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 079 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 035 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 191 m² (uthyrningsbar lokalyta), vilket motsvarar 3,49 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2, 10:1, 11:3, 11:5, 12:1, 13:1 i Göteborgs kommun och därpå uppförda 27 hus, varav 24 bostadshus med 454 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adress är Raketgatan, Daniel Petterssons gata samt Dalheimersgatan i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	248	63	125	454

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Förråd	Lager
12	27	20	2

Bostäder hyresrätt	1 406 m ²
Bostäder bostadsrätt	30 765 m ²
Total bostadsarea	32 171 m²
Total lokalarea	1 922 m²

Årets taxeringsvärde	755 454 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	528 444 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Lokalförvaltningen i Göteborg stad	570	2022-07-31
Aikido föreningen	260	2020-09-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamheten

Teknik

Under 2019 har det inte genomförts några större byggnadsprojekt. Vi har i stället fokuserat på fortsatt genomförande av tekniska förbättringar i husen som byte av gamla elledningar, el-centraler och byte av stamventiler. Vi har också målat 4 st trapphus, RG 4, 6, 7 och 9. Vi kommer att fortsätta att måla ett antal trapphus varje år framöver tills alla hus är genomgångna.

Vi har haft möte med Göteborgs Energi för att utreda hur vi kan få tillfredsställande klimat i våra lägenheter. Framöver kommer vi att sätta in energirutor på alla fönster som rustas upp vilket kommer att ge bättre klimat i lägenheterna samt ge en mindre energiförbrukning.

Under året har vi fortsatt arbetat med genomförandet av de OVK anmärkningar som vi fick vid senaste OVK besiktningen. Vi har endast ett fåtal lägenheter kvar i självdragshusen. Vi har anlitat en VVS-konsult för genomgång av de röda punkthusen, som har forcerad ventilation med fläktar, för att komma fram till en bättre lösning än vad som finns i dagsläget. Föreningen kommer med början 2020 att sätta in spaltventiler i de sovrumsfönster som i dag saknar detta.

Våra fönster är i ständigt fokus. Riksbyggen ansvarar för alla akuta fönster som ska rustas upp löpande. De använder sig av våra upphandlade entreprenörer och våra fasta priser som vi fått. Vår egna projektledare Maria Ander sköter en upprustningsentreprenad på Dalheimersgatan 2, 4, 6. Där renoveras alla fönster till status enligt ett pilotfönster. Brf innehavaren får stå för invändig målning i enlighet med våra stadgar. Inget bygglov behövs vid fönsterupprustningarna.

Under 2019 har vi startat upp projekteringen av Etapp V. Det är Daniel Petterssonsgata 3 och Raketgatan 1 utvändiga fasader, tak samt fönster och fönsterdörrar skall rustas upp.

Beträffande källardörrarna så har styrelsen sökt bygglov för att se om vi kan få lov att sätta in säkerhetsdörrar. Stadsbyggnadskontoret har dock i skrivandes stund inte svarat på bygglovet. Får vi inte tillstånd så får vi renovera källardörrarna och där behov finns byta till dörrar likt befintliga samt se över säkerheten på annat vis. Larm och belysningar samt eventuella invändiga åtgärder är sådant som diskuterats.

Utemiljön

Utegruppen har träffats ett flertal tillfällen där det med högt i tak diskuteras vad som kan göras för att höja trivselen i området. Det har under året arrangerats två planteringsstillfällen och två röjdagar där medlemmar har engagerat sig för att göra det fint framför entréer och i vår närmiljö. Medlemmarna har i år ansträngt sig för att röja undan mycket sly för att skapa en ljusare miljö.

Under året har det köpts in mer pallkragar så att fler medlemmar har fått möjlighet att odla i närområdet. Det har planterats på ett antal olika platser både grönsaker och vackra blommor.

Under senhösten så nyetablerades en plantering vid gångvägen vid Raketgatan 11.

Brandvägarna tog sin form under hösten 2019 och godkändes av räddningstjänsten, nu återstår arbetet med Brandvägen förbi Raketgatan 13 som förväntas ta sin form våren 2020.

Kommunikation

Kommunikationsgruppen arbetar löpande med att förmedla information till föreningens medlemmar. Detta kan vara allt ifrån tips och råd till information från styrelsen. Kommunikationskanaler som används är bland andra anslagstavlor och framför allt föreningens hemsida.

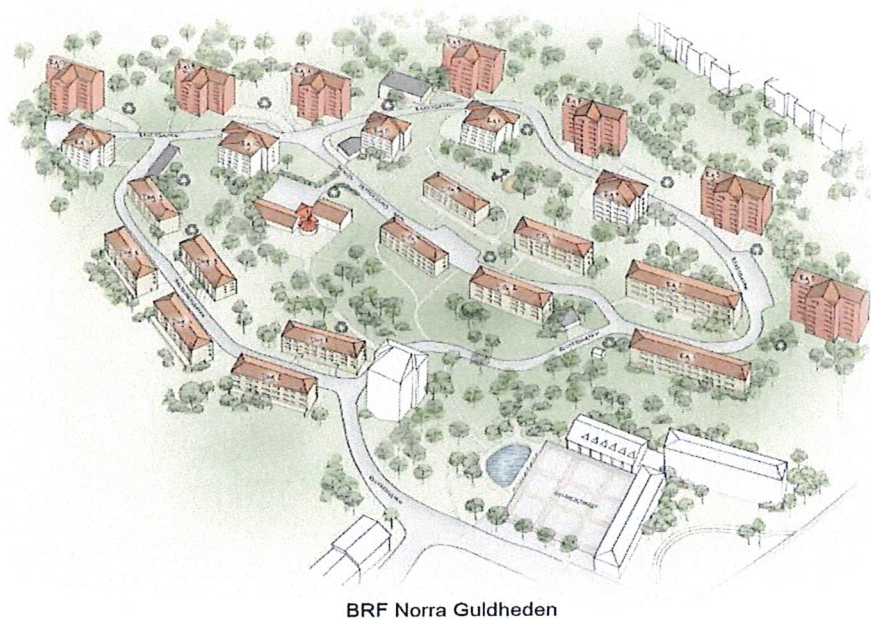
Huvuddelen av vår tid har dock varit dedikerad till att driva kollektivanslutningen för bredband och TV med Ownit framåt. I och med storleken på förening och en bred grupp av olika människor är logistik och kommunikation kring detta en utmaning. Ett par oförutsedda hinder har stötts på vägen, men i samband med det har vi bland annat upptäckt begränsningar i områdesnätet vilket nu korrigeras. Förhoppningen är att en snabb, stabil, attraktiv och prisvärd bredband- och TV-tjänst ska vara tillgänglig för medlemmarna under ett stort antal år framöver.

Vi har även påbörjat arbete med att undersöka alternativ för styrelsens datalagring. Detta för att undvika de öppna tjänster vi använder där vi inte har full kontroll, samt säkerställa att viktig data sparas säkert och långsiktigt

Vi har tagit fram en situationsplan på vårt område som kan användas vid möten och vid andra presentationstillfällen.

Kommunikationsgruppen har fortsatt sitt arbete tillsammans med Högtrycket, dock har tidningen tappat fart i och med att skribenten flyttat från området och letar därför efter ersättare. Högtrycket är en från styrelsen, fristående tidning för boende i Norra Guldheden. Här finner man artiklar och information rörande föreningen och vårt område. Vi tycker det är ett trevligt komplement till kommunikationen från styrelsen för att belysa diverse spännande aktiviteter i vår förening.

Styrelsen har under året haft 15 styrelsemöten.



BRF Norra Guldheden

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 735 tkr och planerat underhåll för 1 097 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades September 2019. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 142 kr/m². Budgeterad avsättning för 2020 är 150 kr/m².

Tidigare utfört underhåll

Brandvägar (höga hus)	2019	Återstår dock R13
Byte stamventiler	2019	
Laddplatser el-bil	2019	
Trapphusmålning	2019	Raketgatan 4,6,7 och 9
Byte elledningar (allmänna utr)	2018-19	DP1,3,4, R1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13 DH2,4,6
Trädäcken, DH 4,6	2017	
Etapp 4, RG 4	2017	Fasader, tak, fönster och balkonger
Etapp 4, RG 6	2016	Fasader, tak, fönster och balkonger
Etapp 3, RG 8,12,	2016	Fasader, tak, fönster och balkonger
Låsbyte allmänna utrymmen	2016	
Skyddsrum	2016	
Lagade rökgångar RG5	2016	
Fläktbyte RG3	2016	
Rening av värmesystem	2016	
Etapp 2, DH1,3,5 o RG15	2015	Fasader, tak, fönster och balkonger
Etapp 1, DP1, RG2,9,10	2014	Fasader, tak, fönster och balkongdörrar
Förskoleverksamheten	2012-2013	Upprustning och underhåll av förskola
Takbyte och fasadrenovering	2011	DH 2,4,6
Fasadrenovering	2011	DP 3, omfogning
Installation av bredbandsuttag	2010	Samtliga lägenheter
Gästlägenhet	2009-2010	Färdigställande
Lekplats	2010 o 2012	Upprustning
Fjärrvärmenät	2009-2010	Överlåtelse och ombyggnad
Badrumsrenovering	2005-2007	Ca 400 badrum
Rörstammar	2005-2007	Rörinfodring
Elstamsbyte	2005-2007	Lägenheter, inkl utbyggnad 3-fas jordfelsbrytare
Renovering hissar	2005-2006	Totalt 12 hissar

Planerat underhåll

Fasadrenovering, etapper	2020-2024	
Stamventiler, byte	2020	Enstaka hus
Tvättstugor	2020-2024	
Hissar	2020-2024	
Utemiljö	2020-2024	
Dränering	2020-2024	
Renovering fönster i dåligt skick	2020-2024	
Byte av elledningar	2020	Allmänna utrymmen DH1,3,5 samt R10,12
Renovering av trapphus	2020-2024	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbara Lundberg	Ordförande	2020
Martin Viker	Sekreterare	2020
Lars Rehnman	Vice ordförande	2021
Kristofer Persson	Kassör	2020
Linus Lind	Ledamot	2021
Eva Edgren	Ledamot	2021
Gabriella Vidman	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Magnusson	Suppleant	2021
Joakim Bång	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
Bo Stenlöf	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Johan Hansén	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Birgitta Kyrö Mattsson	Stämman
Miranda Engdahl	Stämman
Catarina Schiller	Stämman
Anders Hansson	Stämman
Johny Lindeberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 654 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 80 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 75 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 659 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2016-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 883 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 53 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Föreningen har under året sålt 4 stycken lägenheter.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 21 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	30 311	31 928	33 076	32 946	32 117
Resultat efter finansiella poster	-43	2 972	1 572	1 235	1 214
Årets resultat	-43	2 972	1 572	1 235	1 214
Resultat exklusive avskrivningar	9 035	11 986	12 076	11 139	10 349
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 209	9 109	9 199	8 262	7 472
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	130	84	84	84
Balansomslutning	747 005	733 248	725 888	726 923	715 589
Soliditet %	62	62	61	60	61
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	883	885	888	888	854
Driftkostnader, kr/m ²	445	389	354	352	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	413	341	318	314	343
Ränta, kr/m ²	114	153	174	186	188
Underhållsfond, kr/m ²	524	369	332	283	237
Lån, kr/m ²	8 125	8 125	8 125	8 125	7 832

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	366 063 517	98 462 297	14 126 658	-30 244 138	2 971 808
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 971 808	-2 971 808
Reservering underhållsfond			4 825 650	-4 825 650	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 096 576	1 096 576	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 669 226	10 831 680			
Årets resultat					-43 686
Vid årets slut	369 732 743	109 293 977	17 855 732	-31 001 404	-43 686

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-27 272 331
Årets resultat	-43 686
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 825 650
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 096 576
Summa	-31 045 091

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-31 045 091**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 311 568	31 928 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	314 928	875 885
Summa rörelseintäkter		30 626 496	32 804 087
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-15 184 632	-13 247 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 218 046	-2 028 624
Personalkostnader	Not 6	-372 775	-359 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 078 787	-9 014 113
Summa rörelsekostnader		-26 854 240	-24 649 891
Rörelseresultat		3 772 256	8 154 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 665	24 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 892 607	-5 206 800
Summa finansiella poster		-3 815 942	-5 182 389
Resultat efter finansiella poster		-43 686	2 971 808
Årets resultat		-43 686	2 971 808

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	704 616 374	709 691 968
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	637 210
Summa materiella anläggningstillgångar		704 616 374	710 329 178
Summa anläggningstillgångar		704 616 374	710 329 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	37 345	133
Övriga fordringar	Not 12	339 468	496 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	737 500	1 814 494
Summa kortfristiga fordringar		1 114 313	2 311 558
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	41 274 379	20 607 233
Summa kassa och bank		41 274 379	20 607 233
Summa omsättningstillgångar		42 388 692	22 918 791
Summa tillgångar		747 005 066	733 247 968

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		479 026 720	464 525 814
Fond för yttre underhåll		17 855 732	14 126 658
Summa bundet eget kapital		496 882 452	478 652 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 001 405	-30 244 139
Årets resultat		-43 686	2 971 808
Summa fritt eget kapital		-31 045 091	-27 272 331
Summa eget kapital		465 837 362	451 380 141
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	70 000 000	277 000 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	277 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	207 000 000	0
Leverantörsskulder	Not 16	708 553	2 691 649
Skatteskulder		20 247	0
Övriga skulder	Not 17	1 020	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 437 884	2 176 057
Summa kortfristiga skulder		211 167 704	4 867 827
Summa eget kapital och skulder		747 005 066	733 247 968

Kassaflödesanalys

	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43 686	2 971 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	9 078 787	9 014 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 017 295	11 985 921
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 197 245	-1 048 970
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-700 123	-2 996 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 514 417	7 940 288
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-637 210
Investeringar i byggnader & mark	- 4 003 193	-1 743 193
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 4 003 193	-2 380 403
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	14 500 906	7 385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 500 906	7 385 000
Årets kassaflöde	20 667 146	12 944 885
Likvidamedel vid årets början	20 607 232	7 662 346
Likvidamedel vid årets slut	41 274 379	20 607 232
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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. Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar.

Löpande underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som löpande underhåll. Reparationer avser underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningen enligt plan och i ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostandsförs linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Från och med räkenskapsår 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BEFNAR 2012:2 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskar med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall till tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande tider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	100	2114
Stammar	Linjär	40	2054
Värmesystem	Linjär	15	2029
Hissar	Linjär	15	2029
El lägenheter	Linjär	30	2044
Övrigt	Linjär	50	2064
Tak (Etapp 1,2,3,4)	Linjär	40	2054-2056
Fasader och balkonger (Etapp 1,2,3,4)	Linjär	40	2054-2056
Fönster och balkongdörrar (Etapp 1,2,3)	Linjär	10	2024-2025
El allmänna utrymmen	Linjär	40	2054-2058
Betongfundament, Nya fönster	Linjär	40	2056
Terrass	Linjär	10	2026
Ventilation	Linjär	20	2035
Lås	Linjär	30	2045
Skyddsrum	Linjär	20	2035
Standardförbättringar	Linjär	4-120	
Markanläggningar	Linjär	30	

Uppskattning och bedömning

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som stomme, stammar, värmesystem, hissar, el lägenheter och övrigt. Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO rekommendation) samt föreningens underhållsplan.

Föreningen gick över till K2- regelverket 2016-01-01.

Operationell leasing

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

			Löptid
Lokalförvaltningen Göteborgs Stad	Förskola	570 kvm	2022-07-31
Aikido föreningen	Ungdom & idrottsverksamhet	260 kvm	2020-09-01

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	27 155 951	26 959 276
Hyror, bostäder	1 709 301	1 901 259
Hyror, lokaler	1 152 162	2 705 413
Hyror, garage	356 400	356 400
Hyror, p-platser	38 100	0
Hyror, övriga	57 210	57 384
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-161 765	-71 081
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 493	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 850	-2 800
Elavgifter	4 800	0
Debiterad fastighetsskatt-	21 652	22 351
Summa nettoomsättning	30 311 568	31 928 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	112 500	85 100
Övriga ersättningar (panter och överlåtelse)	94 190	79 937
Fakturerade kostnader	3 984	3 391
Övriga rörelseintäkter	11 865	258 457
Försäkringsersättningar	92 384	449 000
Summa övriga rörelseintäkter	314 928	875 885

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 096 576	-1 609 608
Reparationer	-1 735 398	-945 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-713 698	-687 438
Försäkringspremier	-394 086	-409 773
Kabel- och digital-TV	-158 667	-155 170
Systematiskt brandskyddsarbete	-123 836	0
Sotning	-9 429	-75 393
Obligatoriska besiktningar	-461 173	-160 523
Övriga utgifter, köpta tjänster	-209 628	-13 763
Snö- och halkbekämpning	-69 899	-93 782
Ersättningar till hyresgäster	-5 916	-6 710
Förbrukningsinventarier	-21 382	-3 598
Fordons- och maskinkostnader	0	-237
Vatten	-968 333	-965 486
Fastighetsel	-572 861	-530 695
Uppvärmning	-5 307 589	-4 757 977
Sophantering och återvinning	-600 779	-571 221
Förvaltningsarvode drift	-2 735 383	-2 260 848
Summa driftkostnader	-15 184 632	-13 247 574

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-30 330	-38 662
Förvaltningsarvode administration	-1 055 806	-1 224 313
Lokalkostnader	0	-29 901
IT-kostnader	-33 196	-30 996
Arvode, yrkesrevisor	-54 000	-52 754
Övriga försäljningskostnader	0	-193 254
Övriga förvaltningskostnader	-6 879	-24 500
Kreditupplysningar	-8 850	-5 831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-104 086	-84 377
Kontorsmateriel	-18 038	-70 765
Medlems- och föreningsavgifter	-14 649	-19 965
Konsultarvoden	-880 307	-230 825
Bankkostnader	-1 670	-1 872
Övriga externa kostnader	-10 236	-20 609
Summa övriga externa kostnader	-2 218 046	-2 028 624

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-279 000	-271 798
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 650	-4 980
Sociala kostnader	-89 125	-82 802
Summa personalkostnader	-372 775	-359 580

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 566 575	-7 515 263
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 178 640	-1 232 260
Avskrivning Byggnadsinventarier	-333 572	-266 590
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-9 078 787	-9 014 113

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 259	22 516
Övriga ränteintäkter	1 406	1 895
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 665	24 411

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 891 657	-5 206 311
Övriga räntekostnader	-950	-489
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 892 607	-5 206 800

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	390 715 259	388 972 067
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	133 003 450	133 033 450
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	773 729 704	771 986 512
Årets anskaffningar		
Etapp 3 (Balkongfundament)	0	98 098
Laddstolpar	76 689	0
Brandvägar	1 893 307	0
El - allmänna utrymmen	2 033 197	1 645 094
	4 003 193	1 743 192
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	777 732 897	773 729 704
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-43 229 136	-35 713 873
Tillkommande utgifter	-18 414 947	-17 182 687
Markanläggningar	-2 393 653	-2 127 063
	- 64 037 736	- 55 023 623
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 566 575	-7 515 263
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 178 640	-1 232 260
Årets avskrivning markanläggningar	-333 572	-266 590
	- 9 078 787	- 9 014 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 73 116 523	- 64 037 736
Restvärde enligt plan vid årets slut	704 616 374	709 691 968
Varav		
Byggnader	341 952 745	347 486 123
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	113 409 863	114 588 503
Markanläggningar	7 234 812	5 598 388
Taxeringsvärden		
Bostäder	746 600 000	520 400 000
Lokaler	8 854 000	8 044 000
Totalt taxeringsvärde	755 454 000	528 444 000
<i>varav byggnader</i>	<i>312 045 000</i>	<i>271 256 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>443 409 000</i>	<i>257 188 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	32 062	133
Kundfordringar	5 283	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	37 345	133

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	6 013
Skattekonto	206 473	128 465
Momsfordringar	0	25 943
Andra kortfristiga fordringar	119 208	149 010
Övriga kortfristiga fordringar	13 797	187 500
Summa övriga fordringar	339 468	496 931

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	437 705
Förutbetalt förvaltningsarvode	737 500	722 613
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	39 941
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	614 235
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737 500	1 814 494

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 427	1 427
Bankmedel	33 619 917	12 680 318
Transaktionskonto	7 653 035	7 925 488
Summa kassa och bank	41 274 379	20 607 233

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	277 000 000	277 000 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-207 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	70 000 000	277 000 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,47%	2020-06-29	187 000 000,00	0,00	0,00	187 000 000,00
STADSHYPOTEK**	0,91%	2020-06-30	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2021-06-30	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-06-30	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2022-06-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			277 000 000,00	0,00	0,00	277 000 000,00

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 187 000 000 kr samt Stadshypotekets lån om 20 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig*

Av låneportföljen omfattas 90 000 000 kr (fg år 90 000 000 kr) av ränteswapar. En ränteswap används i säkringssyfte för att byta från rörlig till fast ränta. Det är ett avtal att betala en fast ränta under en angiven period mot erhållande av en rörlig ränta under samma period.

Nominellt värde	Löptid
40 000 000	2020-06-30
50 000 000	2022-06-30

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	708 553	2 691 649
Summa leverantörsskulder	708 553	2 691 649

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	1 020	120
Summa övriga skulder	1 020	121

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	52 983	43 000
Upplupna räntekostnader	2 441	9 900
Upplupna elkostnader	75 150	71 492
Upplupna vattenavgifter	24 052	97 000
Upplupna kostnader för renhållning	109 168	105 560
Upplupna revisionsarvoden	55 000	55 000
Upplupna styrelsearvoden	144 602	141 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 740	46 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 767 748	1 605 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 437 884	2 176 057

Not 19 Ställda säkerheter

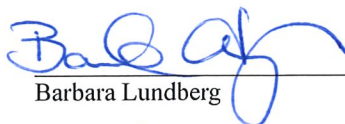
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	277 000 000	277 000 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-02-18
Ort och datum



Barbara Lundberg



Lars Rehnman



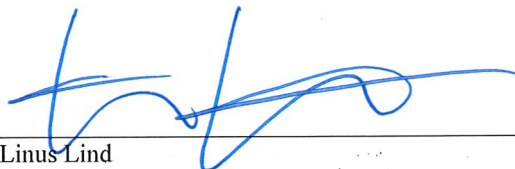
Kristofer Persson



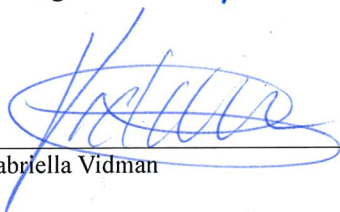
Martin Vikar



Eva Edgren

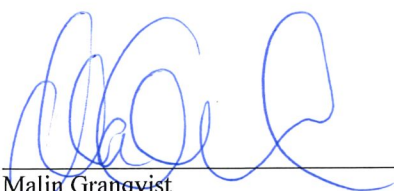


Linus Lind

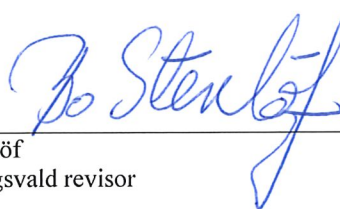


Gabriella Vidman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-10
Öhrlings pricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Bo Stenlöf
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1, org.nr 769604-7690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

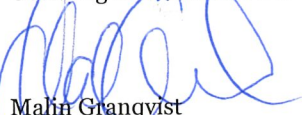
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 18 mars 2020



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Bo Stenlöf
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Norra Guldheden nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Norra
Guldheden nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860