

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NORRA GULDHEDEN NR 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-23 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2, 10:1 11:3, 11:5, 12:1, 13:1	2004-02-02	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945-1947 och består av 25 flerbostadshus i 3 till 7 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 34 046 kvadratmeter, varav 32 225 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 821 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 377 lägenheter med bostadsrätt samt 66 lägenheter och 25 lokaler med hyresrätt. Dessutom finns 11 tomma lägenheter, vilka föreningen successivt kommer att iordningställa och upplåta.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	248	63	125

I de större lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid	Uppsägning
Restaurang, 483 kvm	2007-09-30	12 månader
Barnstuga, 570 kvm	2006-09-30	9 månader
Danslokal, 260 kvm	2007-09-30	12 månader
Lager, 69 kvm	2008-10-01	9 månader
Kontor, 86 kvm	2007-09-30	9 månader
Kontor, 62 kvm	2006-12-31	9 månader

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetslokaler:

Föreningslokal	Styrelserum/kontor
Verkstad	Fastighetsskötaren

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplan bygger på tekniska besiktningsprotokollet som upprättades i samband med den ekonomiska planen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsrenovering	2005 - 2007	(Införing)
Elstamsrenovering	2005 - 2007	(Inkl. utbyggnad till 3-fas el med jordfelsbrytare)
Byte av vattenrör kök & badrum	2005 - 2007	(Sker i samband med badrumsrenoveringen)
Badrumsrenovering	2005 - 2007	(C:a 400 badrum)
Installation av termostater	2005 - 2006	(För effektivisering av värmekostnaderna)
Renovering av hissar	2005 - 2006	(Totalt 12 hissar)
Installation av porttelefoner, kabel TV	2004 - 2007	(Sker i samband med elstamsbyte)
Tvättstuga	2004 - 2006	(Totalt 19 tvättstugor)
Renovering av fönster,	2004 - 2006	(Etapp 1 och 2)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning (FF Fastighetsservice AB, 2005, Mäster Fastighetsservice i Gbg AB, 2006)
- Kanslist (Jessica Albrektson, SBC Juridik)

Förvaltning(fortsättning)

Övriga avtal:

- Bygg- och fastighetskonsult Conny Johansson AB – Pågående projekt
- PerLawe AB – Försäljning av tomma lägenheter
- Läsinväst - joursevice

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 377 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 58 st överlåtit.

Under året har 23 st nyupplåtelse skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt 12 § i stadgarna. Separat information har delats ut till samtliga medlemmar respektive hyresgäster.

Styrelsen

Malin Celanders	Ordförande
Michaël Koch	Vice Ordförande
Patric Hultskär	Sekreterare
Petra Rydergård	Kassör
Ulf Ek	Ledamot
Josefina Hinnerson	Suppleant
Marie Iwanow	Suppleant
Marko Matilainen	Suppleant
Jessica Albrektsen	Adjungerad till styrelsen
Conny Johansson	Adjungerad till styrelsen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Malin Celanders, Patric Hultskär, Ulf Ek, Josefina Hinnerson, Marie Iwanow samt Marko Matilainen.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden samt en 2-dagars konferens där organisationen av styrelsearbetet, projektledning, förvaltning samt fastighetsskötsel diskuterades. Styrelsen har därutöver deltagit i möten med SBC, Nordea, konsulter och entreprenörer.

Arbetsgrupper

Under styrelsen lyder ett antal arbetsgrupper med följande arbetsområden.

- Ute-gruppen: Långsiktigt arbete med förbättringar av utemiljön.
- Inne-gruppen: Utformar bl a förslag av den inre miljön i samband med renoveringarna.
- Info-gruppen: Produktion av informationsblad "Högtrycket", utformning av hemsida m.m.
- Ekonomi-gruppen: Försäljning av lägenheter, budgetarbete, uppföljning av ekonomirapporter m.m.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Johansson, auktoriserad revisor, KPMG Bohlins AB samt Daniel Olsson, medlemsrevisor. Revisorssuppleant har varit Mattias Malmsköld, medlemsrevisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hannes Vedin, sammankallande samt Britta Deminger, Lena Karlsson, Elisabeth Söderling, Linda Carlén och Nils Nilsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2005.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående projekt:

- Under pågående verksamhetsår har renovering av fönster utvändigt avslutats (etapp 1 och 2) och etapp 3 (Raketg, 5, 7, 9, 11, 13 och 15) uppskjutits tillsvidare, men kommer att utföras i enlighet med den ekonomiska planen.
- Renoveringen av befintliga tvättstugor pågår enligt plan.
- Under hösten genomfördes renoveringen av "provbaddrummet" på Raketgatan 8. Den stora badrumsrenoveringen påbörjades planenligt i januari 2006. Rörinfodring av befintliga köksavloppsstammar pågår och efter avslutad badrumsrenovering kommer även avloppsstammar i badrummen att renoveras med samma teknik.
- Byte av termostater genomfördes under hösten och arbetet med att ställa in värmen pågick under december-februari 05/06 och är nu avslutat.
- Arbetet med att förbereda för bredbandsuppkoppling, kabel-TV och telefoni via ComHem har genomförts.
- Utbyggnad av el till 3-fas med jordfelsbrytare pågår och i samband med detta installeras även porttelefoner i samtliga lägenheter.
- Samtliga hissar renoveras och det arbetet påbörjades under hösten 2005.
- Sophanteringen i området är ett problem och under hösten påbörjades arbetet med att hitta nya lösningar för att förbättra arbetsmiljön. Bygglövsansökan på ett antal mindre sopskåp i området har skickats in till stadsbyggnadskontoret.

Arbetsgrupperna:

- Ute-gruppen har förutom det långsiktiga arbetet med förbättringar av utemiljön, arrangerat 3 utedagar samt julmys.
- Info-gruppen har bl.a. sammanställt 4 informationsblad "Högtrycket" som delats ut till samtliga boende (inklusive hyresgäster) och anpassat hemsidan efter vår grafiska profil (<http://brfnorraguldheden.se/>).
- Den nyinrättade Inne-gruppen har arbetat med att ta fram förslag i samband med kommande renovering av hisskorgarna.
- Ekonomi-gruppen har bl.a. ansvarat för försäljningen av föreningens lägenheter samt haft regelbundna ekonomimöten där man tillsammans med SBC avhandlat rapporter, diskuterat likviditet samt utarbetat och följt upp budgeten. Arbetet och engagemanget i dessa arbetsgrupper är beundransvärt och underlättar styrelsearbetet väsentligt.

Styrelsen:

- Under hela året har styrelsen arbetat med löpande ärenden som inkomna boendefrågor, ansökningar om medlemskap och 2:a handsuthyrningar, inventering av lokaler, lokalkontrakt, policyfrågor, kontraktsfrågor, juridiska ärenden i samråd med SBC Juridik, samt kontakter med myndigheter och organisationer.
- Styrelsen har varit med att utveckla en ny SBC tjänst "Brf-kanslist" som fungerar som styrelsens förlängda arm och är adjungerad till styrelsen. BRF kanslisten jur.kand. Jessica Albrektson tar emot boendefrågor (via telefon, e-post och vanlig post) samt har besöksstider, normalt onsdagar från 08:00-10:00 i BRF-lokalen i källaren på Raketgatan 7.
- Då vi har många bygg och renoveringsprojekt igång samtidigt har styrelsen under hösten arbetat med organisationen och har adjungerat Bygg- och Fastighetskonsult Conny Johansson till styrelsen. Conny Johansson företräder styrelsen i kontakterna med övriga konsulter och entreprenörer samt är sammankallande för samordningsmötena där förutom konsulterna även SBC teknisk förvaltning och BRF kanslisten deltar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Utöver att de pågående större renoveringarna som fortsätter enligt plan, så tillkommer renovering av samtliga hisskorgar samt etapp 3 avseende fönsterrenoveringen.
- I övrigt planeras trätrallar på taken till lokalerna på Raketgatan 8 och Reutersgatan 10, smärre plåtarbeten över entréer och dylikt, putslagningar på några fönster samt besiktning av lekplatser.

Nya myndighetskrav

- Sophantering
- Postboxar

Detta innebär för föreningen kostsamma lösningar utöver de angivna i den ekonomiska planen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ingående ansamlade förlust efter föregående års resultatdisposition var 460 990 tkr. Underskottet uppstod i allt väsentligt i samband med att föreningen skrev ned värdet på andelarna i Föreningen Guldheden UPA (nedan kallad UPA) som föreningen köpte fastighetsbeståndet av och där föreningen äger samtliga andelar. Andelarna hade förvärvats av Wallenstam Värdepapper AB till en köpeskilling av 455 851 140 kr och fastighetsbeståndet köptes för 72 000 000 kr. Föreningen har skrivit upp fastigheterna till marknadsvärde. Det uppskrivna värdet ingår i avskrivningsunderlaget för fastigheterna. Eftersom uppskrivningen bokförs mot det bundna egna kapitalet (se not. 7), så påverkas inte det bokförda resultatet för år 2004 positivt motsvarande nedskrivningen av andelarna.

Föreningens framtida ekonomi kommer ytterst att påverkas av hur de pågående projekten avlöper. I och med att dessa är så omfattande följer styrelsen löpande utvecklingen genom avstämningsmöten. Nästa avstämningsmöte kommer att ske hösten 2006, då en stor del av projekten blivit utförda, vilket i sin tur kommer att underlätta bedömningen om hur föreningens ekonomi kommer att se ut efter att alla projekt slutförts. En uppdatering kommer då att göras (hösten 2006) av den känslighetskalkyl, vilken upprättades i samband med ombildningen av föreningen. Andra faktorer som påverkar ekonomin är det allmänna ränteläget samt hur Fastighetsmarknaden utvecklas, då föreningen förutom med kvarvarande fond samt upplåning, avser att finansiera projekten genom försäljning av lägenheter. Årsavgifternas framtida nivå kommer därmed att anpassas efter dessa faktorer. Styrelsen höjde fr o m 1 januari 2006 medlemmarnas avgifter med 2% i enlighet med den ekonomiska planen.

Årets underskott på 1 531 687 kr beror bl a på intäktsbortfall, orsakat av att lägenheter varit under upprustning eller stått tomma och därför inte genererat intäkter under perioderna innan de försållts.

Föreningen hade under 2005 ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 539 tkr (1 023 tkr).

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 107 142 272 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens fastighet inkomstbeskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av tidigare års skattemässiga underskott sker beskattning med 28% av överskottet.

Föreningens skattemässiga ackumulerade överskott uppgick 2005-12-31 till 425 709 kr (- 617 874 kr).

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

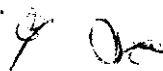
Årets resultat	- 1 531 687:21
balanserat underskott före reservering till underhållsfond samt ianspråktagande av uppskrivningsfonden.	- 460 990 159:84
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 964 461:00
ianspråktagande av uppskrivningsfond enligt avskrivningsplan	<u>1 037 249:00</u>
	- 462 449 059:05

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så,

att i ny räkning överföres

- 462 449 059:05

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande kassaflödesanalys, samt resultat- och balansräkning med noter.



KASSAFLÖDESANALYS

	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar, hyresgäster med flera	21 891 440	19 243 748
Utbetalningar till leverantörer	- 13 465 176	- 9 576 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	8 426 264	9 667 222
Erhållen ränta	588 192	348 175
Erlagd ränta	- 8 350 166	- 8 991 880
Betald inkomstskatt	- 124 994	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 296	1 023 517
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Förvärv av dotterföretag	0	- 455 851 140
Förvärv av anläggningstillgångar	- 20 786 274	- 75 229 919
Övertagande av fordran	0	- 4 176 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 20 786 274	- 535 257 925
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Inbetalda insatser	18 117 960	304 480 160
Inbetalda upplåtelseavgifter	11 522 040	22 645 123
Erhållen handpenning	0	82 500
Upptagna lån	0	289 740 298
Amortering av skuld	0	- 52 740 298
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 640 000	564 207 783
Årets kassaflöde	9 393 022	29 973 375
Likvida medel vid årets början	29 994 998	21 622
Likvida medel vid årets slut	39 388 020	29 994 998
	9 393 022	29 973 375

J. Le

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	Not 1	16 950 554	13 773 012
Hyror bostäder		4 011 306	4 246 768
Hyror lokaler		958 360	740 889
Hyror garage		264 588	241 656
Övriga rörelseintäkter		2 560	0
		22 187 368	19 002 325
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-2 049 502	-1 614 902
Reparationer		-1 711 049	-1 160 575
Taxebundna kostnader		-6 027 927	-5 328 443
Övriga driftskostnader		-512 536	-441 494
Fastighetsskatt		-1 522 455	-1 306 996
Övriga förvaltningskostnader		-1 492 337	-986 703
Personalkostnader		-367 123	-372 937
Avskrivningar	Not 3	-1 311 486	-1 100 000
		-14 994 416	-12 312 049
RÖRELSERESULTAT		7 192 952	6 690 276
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		498 154	348 175
Nedskrivning fordran, koncernföretag		-9 296	-2 449 361
Nedskrivning andelar, koncernföretag	Not 4	0	-455 851 139
Räntekostnader		-9 094 299	-9 802 404
		-8 605 441	-467 754 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 412 488	-461 064 453
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-119 199	0
		-119 199	0
ÅRETS RESULTAT		-1 531 687	-461 064 453

BALANSRÄKNING	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 <u>552 681 253</u>	<u>534 136 838</u>
	552 681 253	534 136 838
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	Not 4 <u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	552 681 254	534 136 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 942	43 500
Skattefordringar	446 971	441 176
Övriga fordringar	413 208	2 142 433
Förutbetalda kostnader	Not 5 <u>319 425</u>	<u>92 643</u>
	1 187 546	2 719 752
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 325 216	10 437 290
SBC klientmedel i SHB	<u>34 062 803</u>	<u>19 557 708</u>
	39 388 020	29 994 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	40 575 565	32 714 750
SUMMA TILLGÅNGAR	593 256 819	566 851 589

BALANSRÄKNING	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	322 680 620	304 480 160
Uppskrivningsfond, byggnader	Not 7 245 805 035	246 842 284
Uppskrivningsfond, mark	Not 7 148 270 026	148 270 026
Upplåtelseavgifter	34 167 163	22 645 123
Fond för yttre underhåll	Not 8 1 848 550	884 089
	<u>752 771 394</u>	<u>723 121 682</u>
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst	0	74 293
Ansamlad förlust	-460 917 372	0
Årets resultat	-1 531 687	-461 064 453
	<u>-462 449 059</u>	<u>-460 990 160</u>
SUMMA EGET KAPITAL	290 322 335	262 131 522
AVSÄTTNINGAR	Not 9	
Uppskjuten skatt	<u>57 660 566</u>	<u>57 660 566</u>
	57 660 566	57 660 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>237 000 000</u>	<u>237 000 000</u>
	237 000 000	237 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	4 544 384	1 835 495
Övriga kortfristiga skulder	6 986	104 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 2 409 839	6 475 535
Förutbetalda avgifter och hyror	1 312 709	1 644 195
	<u>8 273 918</u>	<u>10 059 501</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	593 256 819	566 851 589
Ställda säkerheter		
Uttaga fastighetsinteckningar	237 000 000	237 000 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	237 000 000	237 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Bostadsrättsföreningen äger samtliga andelar (100%) i Föreningen Guldheden UPA, 757200-7016, Göteborg. Koncernredovisning har inte upprättats med hänvisning till ÄRL (7Kap. 5§). Föreningen är under likvidation.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Till följd av uppskrivningen av byggnaderna så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 247 780 tkr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaderna kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 28%. Då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela deras ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaderna.

Vad gäller marken anses den ha en oändlig ekonomisk livslängd varför det finns en förväntan om att den någon gång i framtiden kommer att avyttras. I enlighet med URA 29 "Redovisning av uppskjuten skatt vid uppskrivning av icke-avskrivningsbara tillgångar" görs därför en reservering med 57 660 tkr, för den skatt som förväntas uppkomma vid en avyttring.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Från och med 2004 skrivs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan. Årlig uppräkningsgrad är 1,5% och motsvarar en avskrivningstakt på c.a 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2005	2004
Byggnader	0,42%	0,41%
Fastighetsförbättringar	0,42%	-

Not 1

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	16 974 624	15 632 110
Åter Wallenstam (under året försålda tomma lgh.)	-24 070	-1 859 098
	16 950 554	13 773 012

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	1 682 066	1 530 375
Fastighetsskötsel enl beställning	243 315	2 604
Sotning	9 778	2 498
Hissbesiktning	9 019	6 000
Gård	35 055	10 584
Förbrukningsmateriel	70 269	62 841
	2 049 502	1 614 902

Not 2 (fortsättning)	2005	2004
Reparationer		
Hyreslägenheter	326 207	26 801
Lokaler	0	6 312
Tvättstuga	27 601	45 644
Lås	59 382	72 550
VVS	224 646	194 987
Värmeanläggning	342 488	45 154
Ventilation	46 585	72 960
Elinstallationer	30 502	31 523
Hiss	86 317	39 567
Fasad	16 000	3 325
Fönster	5 444	19 500
Utemiljö	225 642	181 004
Garage	3 246	8 473
Konsult	43 337	0
Skador	103 914	0
Vattenskada	206 763	264 873
Övrigt	89 975	147 902
Skattereduktion	-127 000	0
	1 711 049	1 160 575
Taxebundna kostnader		
El	469 108	489 714
Värme	4 346 595	3 884 069
Vatten	657 946	492 006
Sophämtning	554 278	462 654
	6 027 927	5 328 443
Övriga driftskostnader		
Försäkring	208 196	182 139
Kabel-TV	304 340	259 355
	512 536	441 494
Fastighetsskatt	1 522 455	1 306 996
Övriga förvaltningskostnader		
Telekommunikation	9 279	9 760
Datakommunikation	2 050	2 813
Inkasso/betalningsföreläggande	13 456	0
Förvaltningskontor	48 788	7 236
Revisionsarvode (extern revisor)	168 992	50 000
Trivselkostnader	35 643	58 741
Förvaltningsarvode	390 752	402 438
Arvode SBC övrigt	19 063	4 375
Fastighetsförvaltning	333 440	296 629
Förvaltningsarvoden, kanslist	338 766	0
Administration	19 307	23 669
Korttidsinventarier	25 200	100 041
Övriga förvaltningskostnader	23 254	13 734
Konsultarvode	53 157	6 078
Avgift till organisationer	11 190	11 190
	1 492 337	986 703

Not 2 (fortsättning)	2005	2004
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft inte haft någon anställd personal under året.		
Extra ersättning har utgått till styrelsen på grund av omfattande pågående projekt samt försäljning av lägenheter m.m. Detta har genererat ett antal extra möten med projektledare, mäklare samt konsulter m.m..		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsen och internrevisor	203 300	125 000
Extra ersättning till styrelsen	76 675	419 000 *
Sociala avgifter	87 148	155 261
Ombokning utbildningskostnad	0	-326 324
	367 123	372 937
* = Avser ersättning för perioden fr. o. m. föreningens bildande 1999 samt för extra nedlagt arbete i samband med utbildningen.		
Avskrivningar		
Anskaffningsvärde, byggnader	182 278	163 240
Aktiverade pågående projekt	91 959	0
Uppskrivet värde, byggnader	1 037 249	936 760
	1 311 486	1 100 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	14 994 416	12 312 049
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	81 527 202	0
Köp av fastigheter 2/2 2004	0	72 000 000
Utgifter i samband med fastighetsförvärv	0	2 290 364
Lagfartskostnad	377 695	4 820 000
Aktiverade fondreparationer/pågående projekt	19 478 205	2 416 838
Utgående anskaffningsvärde	101 383 102	81 527 202
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	36 088 362	35 916 406
Ackumulerade avskrivningar på anskaffningsvärdet		
Vid årets början	-163 240	0
Årets avskrivningar enligt plan	-274 237	-163 240
Utgående avskrivning enligt plan	-437 477	-163 240
Uppskrivning		
Vid årets början	452 772 876	0
Uppskrivning, byggnader	0	247 779 044
Uppskrivning, mark	0	205 930 592
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 037 249	-936 760
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	451 735 627	452 772 876
Totalt planenligt restvärde vid årets slut	552 681 253	534 136 838
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	242 018 954	241 846 998

goc

Not 3 (fortsättning)	2005	2004
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	175 533 000	175 533 000
Taxeringsvärde mark	145 954 000	145 954 000
	321 487 000	321 487 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	317 000 000	317 000 000
Lokaler	4 487 000	4 487 000
	321 487 000	321 487 000

Not 4

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i koncernföretag	Bokfört värde	Bokfört värde
	2005-12-31	2004-12-31
Anskaffningsvärde	455 851 140	455 851 140
	455 851 140	455 851 140
Nedskrivning	-455 851 139	-455 851 139
	1	1

Föreningen äger samtliga andelar i Föreningen Guldheden UPA, org.nr. 757200-7016, med säte i Göteborg
Det egna kapitalet i föreningen Guldheden UPA uppgick per den 31/12 2005 till - 2 450 857 kr (- 2 449 361 kr)
Årets redovisade resultat uppgick till - 1 496 kr (-7 690 260 kr)

Not 5	2005	2004
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Ränta från mäklare	238	0
Kabel TV	82 690	76 085
Fastighetsförsäkring	236 497	16 558
	319 425	92 643

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	322 680 620	18 200 460	0	304 480 160
Uppskrivningsfond, byggnader (se not 7)	245 805 035	-1 037 249	0	246 842 284
Uppskrivningsfond, mark (se not 7)	148 270 026	0	0	148 270 026
Upplåtelseavgifter	34 167 163	11 522 040	0	22 645 123
Fond för yttre underhåll (se not 8)	1 848 550	964 461	0	884 089
Summa bundet eget kapital	752 771 394	29 649 712	0	723 121 682
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0		-74 293	74 293
Ansamlad förlust	-460 917 372	72 788	-460 990 160	0
Årets resultat	-1 531 687	-1 531 687	461 064 453	-461 064 453
Summa ansamlad förlust	-462 449 059	-1 458 899	0	-460 990 160
Summa eget kapital	290 322 335	28 190 813	0	262 131 522

NOT 7	2005	2004
UPPSKRIVNINGSFOND, BYGGNADER		
Ingående balans	246 842 284	0
Uppskrivning, byggnader	0	247 779 044
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 037 249	-936 760
Vid årets slut	245 805 035	246 842 284

UPPSKRIVNINGSFOND, MARK		
Ingående balans	148 270 026	0
Uppskrivning, mark	0	205 930 592
Avsättning, uppskjuten skatt (28%) (se not 9)	0	-57 660 566
Vid årets slut	148 270 026	148 270 026

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	884 089	0
Reservering enligt stadgar	964 461	884 089
Vid årets slut	1 848 550	884 089

NOT 9

AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatt		
Ingående balans	57 660 566	0
Mark	0	57 660 566
Vid årets slut	57 660 566	57 660 566

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek	3,93%	26 800 000	26 800 000	2006-11-17
Nordea Hypotek	4,56%	33 300 000	33 300 000	2008-11-14
Nordea Hypotek	4,77%	33 300 000	33 300 000	2009-11-13
Nordea Hypotek	4,95%	33 300 000	33 300 000	2010-11-19
Nordea Hypotek	5,10%	33 300 000	33 300 000	2011-11-18
Nordea Hypotek	1,821%	77 000 000	77 000 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		237 000 000	237 000 000	

g oc

Not 11

2005

2004

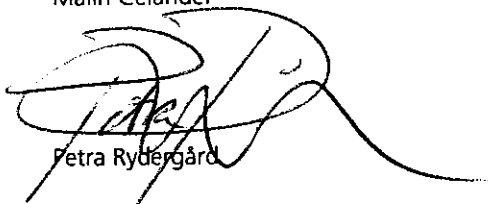
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

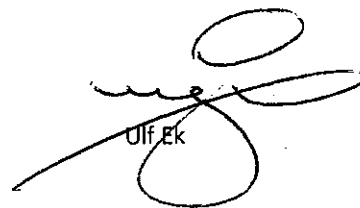
Styrelsearvoden	188 500	120 000
Extra ersättning till Styrelsen	74 137	150 000
Sociala avgifter	73 700	74 000
Vattenkostnader	220 920	188 300
Elkostnader	95 600	0
Renovering av tvättstuga	0	252 984
Extra fastighetskötsel	55 640	0
Bankavgifter	1 771	1 851
Revisionsarvode, extern	50 000	50 000
Revisionsarvode, intern	5 000	5 000
Ersättning till medlem	0	3 000
Ränteintäkter	90 038	0
Beräknad lagfartskostnad	0	4 820 000
Räntekostnader	1 554 533	810 400
	2 409 839	6 475 535

Göteborg den 10 / 5 2006


Malin Celander

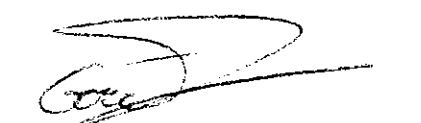

Patric Hultskär



Petra Rydbergård


Ulf Ek


Michael Koch

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2006


Göran Johansson
Auktoriserad revisor, KPMG Bohlins AB


Daniel Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1

Org nr 769604-7690


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för räkenskapsåret 2005. 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2006-05-17


Göran Johansson
Auktöriserad revisor


Daniel Olsson