

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NORRA GULDHEDEN NR 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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	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 388 lägenheter med bostadsrätt samt 56 lägenheter och 24 lokaler med hyresrätt. Dessutom finns 10 tomma lägenheter, vilka föreningen 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/yta	Löptid t.o.m.	Uppsägningstid
Restaurang, 483 kvm	2010-09-30	12 månader
Barnstuga, 570 kvm	2009-09-30	9 månader
Danslokal, 260 kvm	2010-09-30	12 månader
Lager, 69 kvm	2008-10-01	9 månader
Kontor, 86 kvm	2010-09-30	9 månader

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	Styrelserum/kontor
Verkstad	Fastighetsskötaren

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Postboxar (trappuppgångarna)	2007	(Med anledning av nya myndighetskrav)
Nya avfallsanläggningar	2006 - 2007	(Med anledning av nya myndighetskrav)
Rörstamsrenovering	2005 - 2007	(Infodring)
Elstamsrenovering	2005 - 2007	(Inkl. utbyggnad till 3-fas el med jordfelsbrytare)
Byte av vattenrör kök & badrum	2005 - 2007	(Skär 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	(Skär i samband med elstamsbyte)
Tvättstuga	2004 - 2006	(Totalt 19 tvättstugor)
Renovering av fönster	2004 - 2006	(Ettapp 1 och 2)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Kanslist (t.o.m. september 2006)

Förvaltning(fortsättning)

Övriga avtal:

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

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 388 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 54 st överlåtits samt 11 st upplåtits.

Föreningens reglering av andrahandsuthyrning framgår av 12 § i stadgarna. Separat information har därutöver delats ut till samtliga medlemmar respektive hyresgäster.

Styrelsen

Marie Iwanow	Ordförande
Patric Hultskär	Ledamot
Magnus Kallenberg	Ledamot
Michaël Koch	Ledamot
Lennart Mossberg	Ledamot
Petra Rydergård	Ledamot
Ulf Ek	Suppleant
Mattias Joklint	Suppleant
Lars Sandberg	Suppleant
Conny Johansson	Adjungerad till styrelsen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Michaël Koch, Lennart Mossberg, Petra Rydergård samt Ulf Ek.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Hannes Vedin(sammankallande) samt Conny Nilsson, Nils Nilsson, Linda Carlén, Rosita Horney, Lena Karlsson och Barbara Lundberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2006.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående projekt:

- Badrumsrenoveringen påbörjades i januari 2006. I projektet ingår 400 badrum och 321 färdigställdes under 2006. Resterande badrum beräknas renoverade sensommaren 2007. Rör för vatten och avlopp har renoverats parallellt.
- Nya porttelefoner, och nytt 3-fas elsystem har installerats i samtliga fastigheter.
- Samtliga hissar har fått nya maskiner och ny inredning.
- Uppgradering av kabelnätet genomfördes och nya uttag för bredband installerades av ComHem.
- Byte av termostater, och arbetet med att justera värmen avslutades under våren.
- Vid årets slut var samtliga tvättstugor totalrenoverade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret (fortsättning)

Reparationer och underhåll (övrigt)

- Ett flertal fuktskador i både ytter- och innerväggar uppstod/åtgärdades och reparerades löpande under året. I takt med att badrummen blir renoverade, förväntas fuktskadorna minska radikalt under kommande år. För att undvika fler fuktskadade ytterväggar i de mest utsatta vädersträcken planeras åtgärder under 2007.
- Soprummen stängdes med anledning av Arbetsmiljöverkets krav. En tillfällig lösning med containers för hushållsavfall infördes. Arbetet med att ta fram en långsiktig lösning som kan godkännas av samtliga berörda, bl.a. Kretsloppskontoret och Stadsbyggnadskontoret påbörjades.
- Säkerhetshöjande åtgärder har genomförts på lekplatser.
- Planering för att möta Postens krav på nya brevlådor, på sikt även krav på postboxar i flerfamiljshus, påbörjades. Upphandlingen genomfördes i slutet av 2006.
- Flera tillbud av skadegörelse och stöldar har förekommit i fastigheter under pågående renoveringar. Styrelsen har haft kontakt med Polisen, entreprenörer och vaktbolag. Låssystem ska ses över när alla större renoveringsprojekt är avslutade.

Information och kvalitetshöjande aktiviteter

- Medlemmar och hyresgäster har under året bjudits in för att delta i planering av den nya medlemslokalens verksamheter.
- En kväll med information och presentation av Park- och naturförvaltningens projekt Olssons park anordnades i november 2006.
- Boenderegler har upprättats och distribuerats till samtliga hushåll.
- Välkomstbrev till alla nya medlemmar har utformats.
- Informationsgruppen har sammanställt 4 nr av "Högtrycket" som delas ut till alla hushåll, samt utvecklat och uppdaterat föreningens hemsida (www.brfnorraguldheden.se).
- Ute-gruppen arrangerade under året en dag med slyröjning samt två dagar med plantering av växter. Vid samtliga tillfällen serverades deltagarna kaffe eller saft med kaka och smörgåsar.

Förvaltning och organisation


- Nytt avtal för fastighetsskötsel började gälla från årsskiftet. Nya fastighetsskötare från Mäster Fastighetsservice tjänstgör fortsättningsvis i området.
- Ny kontaktperson för teknisk förvaltning SBC tillträdde i april 2006.
- Kanslistjänst från SBC juridik upphörde i oktober månad. Styrelsen avaktade med att upphandla ny tjänst och påbörjade samtal med SBC om utveckling av förvaltningsuppdraget.
- Likvidationen av Föreningen Guldheden U.P.A. slutfördes.

Styrelsen

- Styrelsens ledamöter har var för sig aktivt deltagit i olika projekt och förvaltningsfrågor. Som exempel kan nämnas kontakter med myndigheter, entreprenörer och boende i olika ärenden samt bevakning av lokalkontrakt, godkännande av ändringar i lägenheter, ansökningar om medlemskap och andrahandsuthyrningar. Styrelsen har diskuterat policyfrågor och framtidsprojekt samt arbetat med att kartlägga fastighetsbeståndet.
- Ekonomigruppens arbete har framför allt bestått i att följa upp föreningens ekonomi, genom att låta upprätta flerårsprognoser över budget och likviditet, förhandla med olika leverantörer såsom banker och försäkringsbolag samt att tillsammans med mäklare ansvara för upprustning av tomma lägenheter, som sedan försålts och upplåtits som bostadsrätter.
- Bygg- och fastighetskonsult Conny Johansson är adjungerad styrelsen i egenskap av samordnare för samtliga större renoveringsprojekt samt projektansvarig för enskilda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Slutförande av badrumsrenoveringen samt stambytet av vatten och avloppsrör.
- Ansökan om bygglov för sopskåp har lämnats in och diskussioner därom har fortgått och slutförts med Stadsbyggnadskontoret, inför kommande prövning och beslut i ärendet.
- Postboxar installeras och tas i drift.

 MM

Föreningens ekonomi

Föreningens ingående ansamlade förlust efter föregående års resultatdisposition var 462 449 tkr. Underskottet uppstod i allt väsentligt i samband med att föreningen skrev ned värdet på andelarna i Föreningen Guldheden UPA, som föreningen köpte fastighetsbeståndet av och där föreningen ägde 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 marknadsvärdet. Det uppskrivna värdet ingår i avskrivningsunderlaget för fastigheterna. Eftersom uppskrivningen bokförs mot det bundna egna kapitalet (se not. 5 & 6), så påverkas inte det bokförda resultatet för år 2004 positivt motsvarande nedskrivningen av andelarna.

Föreningen Guldheden UPA har under 2006 likviderats. Den 15 december 2006 lade likvidatorerna fram en slutredovisning vilken registrerats hos Bolagsverket. Föreningen är därmed upplöst.

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 2007, då en stor del av projekten blivit utförda, vilket i sin tur kommer att underlätta bedömningen om hur föreningens ekonomi kommer att se ut. En uppdatering kommer då att göras 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. Fr o m 1 januari 2007 höjdes avgifterna med ytterligare 4% efter beslut av styrelsen. Avgiftshöjningarna ligger med den senaste höjningen i paritet med den ekonomiska planen (2% årligen), då ingen höjning beslutades för 2005.

Vid årsskiftet 2006/2007 beviljades föreningen en checkkredit på 30 miljoner kronor av Nordea. Enligt prognostiserad betalningsplan kommer den att vara fullt utnyttjad hösten 2007, i samband med att badrumsrenoverings- och stambytesprojekten slutförts. Upplåningstakten kommer att vara avhängig hur försäljning av tomma lägenheter fortlöper. Vid april månads ingång hade 5 milj. utnyttjats.

Årets underskott på 2 283 106 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 försålts. Dessutom har elkostnaderna ökat kraftigt och det kan hänföras till att, förutom kraftigare prishöjningar än förväntat, entreprenörernas pågående arbeten. Resultatet belastas vidare med avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande och därför inte behöver täckas av föreningens intäkter. Framtida amorteringar kommer dock att påverka kassaflödet. För närvarande är föreningens lån amorteringsfria.

Föreningen hade under 2006 ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten med -247 tkr (539 tkr).

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 116 788 620 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens fastighet har inkomstbeskattats 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 2006-12-31 till 420 587 kr (425 709).

 MM

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-2 283 105:90
Balanserat underskott före reservering till underhållsfond samt ianspråktagande av uppskrivningsfond	- 462 449 059:05
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 964 461:00
ianspråktagande av uppskrivningsfond enligt avskrivningsplan	<u>1 052 808:00</u>
	- 464 643 817:95

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,

att i ny räkning överföres

- 464 643 817:95

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

J MM

KASSAFLÖDESANALYS

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar, hyresgäster med flera	22 860 964	21 891 440
Utbetalningar till leverantörer	- 13 008 777	- 13 465 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	9 852 187	8 426 264
Erhållen ränta	131 226	588 192
Erlagd ränta	- 10 113 155	- 8 350 166
Betald inkomstskatt	- 117 762	- 124 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 247 504	539 296
<i>Investeringsverksamhet</i>		
Förvärv av dotterföretag	0	0
Förvärv av anläggningstillgångar	- 45 404 167	- 20 786 274
Övertagande av fordran	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 45 404 167	- 20 786 274
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Inbetalda insatser	5 088 876	18 117 960
Inbetalda upplåtelseavgifter	4 713 616	11 522 040
Erhållen handpenning	126 563	0
Upptagna lån	1 500	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 930 555	29 640 000
Årets kassaflöde	- 35 721 116	9 393 022
Likvida medel vid årets början	39 388 020	29 994 998
Likvida medel vid årets slut	3 666 903	39 388 020
	- 35 721 116	9 393 022

 MM

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2006	2005
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	17 708 054	16 950 554
Hyror bostäder	3 535 124	4 011 306
Hyror lokaler	938 248	958 360
Hyror garage	259 552	264 588
Övriga rörelseintäkter	5 107	2 560
	<u>22 446 085</u>	<u>22 187 368</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
	Not 1	
Fastighetskostnader	-1 951 365	-2 049 502
Reparationer	-1 572 169	-1 711 049
Taxebundna kostnader	-6 386 061	-6 027 927
Övriga driftskostnader	-565 001	-512 536
Fastighetsskatt	-1 624 065	-1 522 455
Övriga förvaltningskostnader	-1 453 260	-1 492 337
Personalkostnader	-293 958	-367 123
Avskrivningar	Not 2	
	<u>-1 546 382</u>	<u>-1 311 486</u>
	-15 392 261	-14 994 416
RÖRELSERESULTAT	7 053 824	7 192 952
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	221 264	498 154
Nedskrivning fordran, koncernföretag	0	-9 296
Räntekostnader	-9 440 432	-9 094 299
	<u>-9 219 168</u>	<u>-8 605 441</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-2 165 344	-1 412 488
SKATT		
Statlig inkomstskatt	-117 762	-119 199
	<u>-117 762</u>	<u>-119 199</u>
ÅRETS RESULTAT	-2 283 106	-1 531 687

Mh

BALANSRÄKNING	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 2 <u>600 998 427</u>	<u>552 681 253</u>
	600 998 427	552 681 253
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	Not 3 <u>0</u>	<u>1</u>
	0	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	600 998 427	552 681 254
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10 157	7 942
Skattefordringar	0	446 971
Övriga fordringar	455 169	413 208
Förutbetalda kostnader	Not 4 <u>105 147</u>	<u>319 425</u>
	570 473	1 187 546
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	34 490	5 325 216
SBC klientmedel i SHB	<u>3 632 414</u>	<u>34 062 803</u>
	3 666 903	39 388 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 237 377	40 575 565
SUMMA TILLGÅNGAR	605 235 804	593 256 819

GD
MM

BALANSRÄKNING	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 5	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	327 769 496	322 680 620
Uppskrivningsfond, byggnader	Not 6 244 752 227	245 805 035
Uppskrivningsfond, mark	Not 6 148 270 026	148 270 026
Upplåtelseavgifter	38 880 779	34 167 163
Fond för yttre underhåll	Not 7 2 813 011	1 848 550
	<u>762 485 539</u>	<u>752 771 394</u>
 Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-462 360 712	-460 917 372
Årets resultat	-2 283 106	-1 531 687
	<u>-464 643 818</u>	<u>-462 449 059</u>
 SUMMA EGET KAPITAL	 297 841 721	 290 322 335
 AVSÄTTNINGAR	Not 8	
Uppskjuten skatt	<u>57 660 566</u>	<u>57 660 566</u>
	57 660 566	57 660 566
 LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Checkräkningskredit	Not 9 1 500	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>237 000 000</u>	<u>237 000 000</u>
	237 001 500	237 000 000
 KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	8 883 095	4 544 384
Skatteskulder	304 963	0
Övriga kortfristiga skulder	139 703	6 986
Upplupna kostnader	Not 11 1 674 453	2 409 839
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>1 729 803</u>	<u>1 312 709</u>
	12 732 017	8 273 918
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	 605 235 804	 593 256 819
 Ställda säkerheter		
Uttaga fastighetsinteckningar	267 000 000	237 000 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	267 000 000	237 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

[Handwritten signature]
MM

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. 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 243 821 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 ca 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	0,43%	0,42%
Fastighetsförbättringar	0,43%	0,42%

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	1 621 500	1 682 066
Fastighetsskötsel enl beställn	133 608	243 315
Sotning	77 763	9 778
Hissbesiktning	0	9 019
Gård	56 895	35 055
Förbrukningsmateriel	61 599	70 269
	1 951 365	2 049 502

 MH

Not 1 (fortsättning)	2006	2005
Reparationer		
Hyreslägenheter	189 849	326 207
Lokaler	177 210	0
Tvättstuga	13 268	27 601
Soprum/sophus	47 783	0
Lås	70 028	59 382
VVS	157 309	224 646
Värmeanläggning	134 953	342 488
Ventilation	46 050	46 585
Elinstallationer	55 385	30 502
Hiss	25 895	86 317
Tak	11 071	0
Fasad	0	16 000
Fönster	0	5 444
Utemiljö	40 931	225 642
Garage	0	3 246
Konsult	34 602	43 337
Skador	118 620	103 914
Vattenskada	352 964	206 763
Övrigt	96 252	89 975
ROT-avdrag	0	-127 000
	1 572 169	1 711 049
Taxebundna kostnader		
El	781 749	469 108
Värme	4 200 275	4 346 595
Vatten	775 115	657 946
Sophämtning	542 184	554 278
Grovsopor	50 525	0
Snöröjning	36 213	0
	6 386 061	6 027 927
Övriga driftskostnader		
Försäkring	218 241	208 196
Försäkringsersättning	16 000	0
Kabel-TV	330 760	304 340
	565 001	512 536
Fastighetsskatt	1 624 065	1 522 455
Övriga förvaltningskostnader		
Telekommunikation	13 016	9 279
Datakommunikation	2 899	2 050
Inkasso/betalningsföreläggande	11 175	13 456
Förvaltningskontor	18 855	48 788
Revisionsarvode, extern revisor	69 500	168 992
Trivselkostnader	41 907	35 643
Förvaltningsarvode	404 438	390 752
Arvode SBC övrigt	11 338	19 063
Fastighetsförvaltning	346 980	333 440
Förvaltningsarvodet, kanslist	458 101	338 766
Administration	22 727	19 307
Korttidsinventarier	4 087	25 200
Övriga förvaltningskostnader	37 047	23 254
Konsultarvode	0	53 157
Avgift till organisationer	11 190	11 190
	1 453 260	1 492 337

P *MM*

Not 1 (fortsättning) 2006 2005

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, bemanning av expeditionen samt försäljning av lägenheter m m.
Detta har genererat extra möten med projektledare, mäklare m. fl.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	202 096	203 300
Extra ersättning till styrelsen	18 454	76 675
Sociala kostnader	73 408	87 148
	293 958	367 123

Avskrivningar

Anskaffningsvärde, byggnader	185 012	182 278
Aktiverade pågående projekt	308 562	91 959
Uppskrivet värde, byggnader	1 052 808	1 037 249
	1 546 382	1 311 486

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 15 392 261 14 994 416

Not 2

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	101 383 102	81 527 202
Lagfartskostnad	0	377 695
Aktiverade fondreparationer/pågående projekt	49 863 557	19 478 205
Utgående anskaffningsvärde	151 246 659	101 383 102

Akkumulerade avskrivningar på anskaffningsvärdet

Vid årets början	-437 477	-163 240
Årets avskrivningar enligt plan	-493 574	-274 237
Utgående avskrivning enligt plan	-931 051	-437 477

Uppskrivning

Vid årets början	451 735 627	452 772 876
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 052 808	-1 037 249
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	450 682 819	451 735 627

Totalt planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 600 998 427 552 681 253
242 018 954 242 018 954

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

MM

Not 3

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i koncernföretag

	Bokfört värde 2006-12-31	Bokfört värde 2005-12-31
Anskaffningsvärde	0	455 851 140
	0	455 851 140
Nedskrivning	0	-455 851 139
	0	1

Brf Norra Guldheden nr 1 ägde samtliga andelar i Föreningen Guldheden UPA, org.nr. 757200-7016, med säte i Göteborg, som under året likviderades. Den 15 december 2006 lade likvidatorerna fram en slutredovisning vilken registrerats hos Bolagsverket. Föreningen Guldheden UPA är därmed upplöst.

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2006	2005
Ränta från mäklare	63	238
Kabel TV	86 828	82 690
Fastighetsförsäkring	18 256	236 497
	105 147	319 425

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	327 769 496	5 088 876	0	322 680 620
Uppskrivningsfond, byggnader (se not 6)	244 752 227	-1 052 808	0	245 805 035
Uppskrivningsfond, mark (se not 6)	148 270 026	0	0	148 270 026
Upplåtelseavgifter	38 880 779	4 713 616	0	34 167 163
Fond för yttre underhåll (se not 7)	2 813 011	964 461	0	1 848 550
Summa bundet eget kapital	762 485 539	9 714 145	0	752 771 394
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-462 360 712	88 347	-1 531 687	-460 917 372
Årets resultat	-2 283 106	-2 283 106	1 531 687	-1 531 687
Summa ansamlad förlust	-464 643 818	-2 194 759	0	-462 449 059
Summa eget kapital	297 841 721	7 519 386	0	290 322 335

NOT 6	2006	2005
UPPSKRIVNINGSFOND, BYGGNADER		
Ingående balans	245 805 035	246 842 284
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>-1 052 808</u>	<u>-1 037 249</u>
Vid årets slut	244 752 227	245 805 035

UPPSKRIVNINGSFOND, MARK		
Ingående balans	<u>148 270 026</u>	<u>148 270 026</u>
Vid årets slut	148 270 026	148 270 026

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 848 550	884 089
Reservering enligt stadgar	<u>964 461</u>	<u>964 461</u>
Vid årets slut	2 813 011	1 848 550

NOT 8

AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatt		
Ingående balans	<u>57 660 566</u>	<u>57 660 566</u>
Vid årets slut	57 660 566	57 660 566

Avser uppskjuten skatt (28%) på uppskrivningsfond, mark (se not 6)

Not 9

CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats		
Beviljad kredit	3,45%	30 000 000	0
Utnyttjat kreditbelopp		1 500	0

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	ändringsdag
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	3,342%	26 800 000	26 800 000	rörligt
Nordea Hypotek	3,342%	<u>77 000 000</u>	<u>77 000 000</u>	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		237 000 000	237 000 000	

Not 11

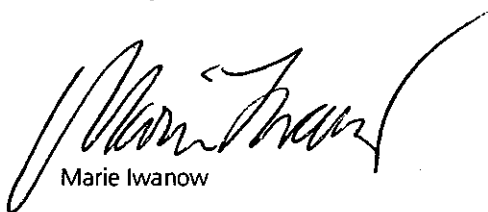
2006

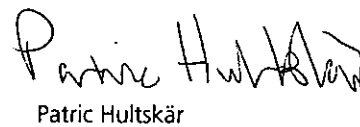
2005

UPPLUPNA KOSTNADER

Styrelsearvoden	201 000	188 500
Extra ersättning till styrelsen	0	74 137
Sociala avgifter	61 743	73 700
Vattenkostnader	330 000	220 920
Elkostnader	120 000	95 600
Extra fastighetsskötsel	15 816	55 640
Bankavgift	3 994	1 771
Revisionsarvode, extern	50 000	50 000
Revisionsarvode, intern	10 000	5 000
Ränteintäkter	0	90 038
Räntekostnader	881 900	1 554 533
	1 674 453	2 409 839

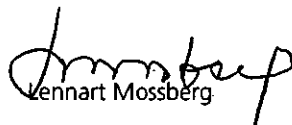
Göteborg den / 2007

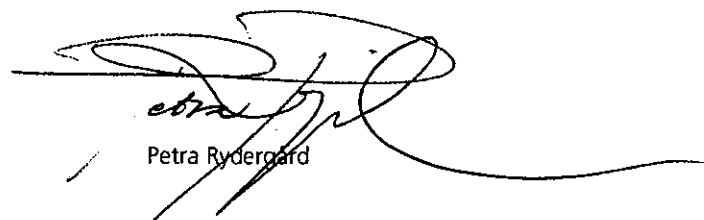

Marie Iwanow


Patric Hultskär

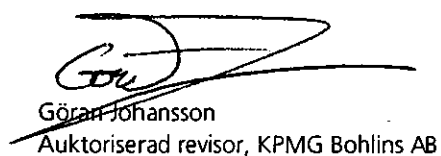

Magnus Källenberg

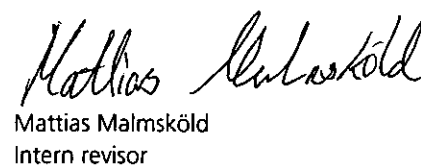

Michaël Koch


Lennart Mossberg


Petra Rydergård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014 2007


Göran Johansson
Auktoriserad revisor, KPMG Bohlins AB


Mattias Malmköld
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 år 2006. 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 2007-09-20


Göran Johansson
Auktoriserad revisor


Mattias Malmsköld