Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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 stämmoordförande
d. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e. Val av en person som jämte stämmoordföranden 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 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 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 14
Noter 15

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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 2017-01-24.

Räntekostnaderna har minskat ytterligare under året då en swap har utgått. Kostnaderna i föreningen har varit något lägre än budgeterat under året. Lokalintäkterna har minskat p.g.a att ett avtal som löpt under 5 år har utgått under året. Hyresgästen i lokalen har avbetalat underhållskostnader under en femårsperiod. Utöver lokalintäkterna har intäkterna följt budgeterade intäkter. I resultatet ingår avskrivningar på 9 014 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet utan är endast en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens materiella anläggningstillgångar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113 % till 471 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 986 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.

Föreningen äger marken och därmed är arrende ej aktuellt för föreningens fastigheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

45

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	1 715 m²
Bostäder bostadsrätt	30 456 m²
Total bostadsarea	**32 171 m²**
Total lokalarea	**1 922 m²**

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	**Yta m²**	**Löptid**
Lokalförvaltningen i Göteborg stad	570	2022-07-31
Guldhedsgården AB	483	2020-12-31
Aikido föreningen	260	2020-09-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamheten
2018 har varit ett händelserikt år i föreningen. Vi har under året haft 15 styrelsemöten och arbetet har präglats av olika myndighetskrav och upphandlingsprojekt. Styrelsen har dessutom under större delen av året varit en person för lite, och därför fått jobba lite mer än vanligt. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har nu godkänt samtliga våra tio skyddsrum efter en del arbete med iordningsställande och kompletteringar.

Vi har omsatt några lån under året och samtidigt anpassat lånetiderna så att de nya förfallotiderna passar in i vår nya räntepolicy och med de resterande swaparna.

Föreningen har beviljats stöd från Klimatklivet för att installera laddplatser för elbilar i vårt område, vilket beräknas vara klart till sommaren 2019. Detta kommer möjliggöra för våra medlemmar att skaffa laddbara fordon.

Upphandling av nytt Förvaltaravtal har skett under hösten med hjälp av en extern konsult. Efter utvärdering av inkomna anbud har vi nu beslutat oss för att återigen anlita Riksbyggen. Avtalet löper på tre år med förlängning med på ett år i taget.

Slutligen hölls det en extrastämma i december där vi röstade igenom nya stadgar. Dessa är i skrivande stund inskickade men ännu ej godkända av Bolagsverket. På extrastämman godkände vi även balkongbyggen på Raketgatan 10 där de kommer att bygga balkonger på samma sätt som de gjort på Raketgatan 6.

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.

Kommunikationsgruppen har sett över behovet av nya kommunikationsverktyg. Detta har lett till en avsatt budget 2019. Vi tittar på nya lösningar såsom uppdateringar av föreningens hemsida men även alternativ som applikationer för mobila enheter. Kontakt med eventuella leverantörer har inletts.

48

Under året har, tillsammans med några frivilliga medlemmar, arbete med kollektivanslutning för bredband genomförts, enligt önskemål från motion på årsstämman. Ett antal leverantörer har kommit med sina bästa erbjudanden. Dessa har utvärderats och resulterat i en kommande proposition till föreningsstämma med ett fördelaktigt förslag på leverantör av bredband/TV.

Vi har fortsatt vårt arbete tillsammans med Högtrycket. Högtrycket är en från styrelsen, fristående tidning för boende i Norra Guldheden. Här finner man artiklar och information rörande föreningen och vårt område.

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 945 tkr och planerat underhåll för 1 610 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 senast i oktober 2018. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 kr/m². Budgeterad avsättning för 2019 är 150 kr/m².

Årets utförda underhåll

Under 2018 har det inte genomförts några större byggnadsprojekt. Vi har i stället fokuserat på att genomföra tekniska förbättringar i husen som byte av gamla elledningar, el-centraler och byte av stamventiler. Vi har också målat 7 st trapphus och vi kommer att fortsätta att måla ett antal trapphus varje år framöver tills alla hus är genomgångna.

Vi har börjat titta på husens värmesystem för att utröna hur vi ska kunna få jämnare värme samt minskade värmekostnaderna och samtidigt försöka förlänga systemets livslängd.
Under året har vi arbetat med att komma vidare med genomförandet av de OVK anmärkningar som vi fick vid senaste OVK besiktningen. Det har varit ett arbete som har gått trögt, det har varit svårt att få tag på en projektledare, som har kunnat hjälpa oss och ta ett helhetsgrepp på de många anmärkningspunkter som vi fått.

Vi har ägnat en del tid på våra fönster som ständigt är i fokus. Vi vill arbeta strategiskt med den frågan vilket innebär att vi prioriterar renovering så långt som möjligt. Vi har tillsammans med antikvarie handlat upp entreprenörer som är specialiserade på fönsterrenoveringar och dessa skall kunna avropas efter våra behov. I de fall där detta är ekonomiskt oförsvarbart skall vi byta fönster. Vi vill gå grundligt tillväga och har därför tagit fram fönsterritningar och kommer att arbeta tillsammans med byggnadsantikvarier och Stadsbyggnadskontoret när det behövs byta fönster.

Det finns fortfarande en del fukt i våra hus och det kommer vi att ta tag i under 2019 med hjälp av upphandlade projektledare. Våren 2018 gjordes en besiktning av de sju husen som ännu inte är renoverade, det gäller Raketg 1,3,5,7 samt Daniel P 2,3 och 4, för att ta prioritera de husen med störst renoveringsbehov. Husen var i ganska lika skick men RG 1 och DPG 3 stack ut och vi kommer därför att starta nästa renoverings-etapp med dessa två hus. Under 2019 kommer vi att sätta igång med förberedelserna inför detta arbete som blir Etapp 5.

Vi har haft en hel del problem med inbrott och har därför beslutat att under 2019 påbörja arbetet med att byta ut källardörrarna till säkerhetsdörrar. Ritningar på hur dörrar skall se ut sker i samarbete med SBK.

Tidigare utfört underhåll

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

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 och 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	2020-2026	
Tvättstugor	2019-2024	Underhåll och byte av maskinpark vid behov
Hissar	2019-2024	
Utemiljö	2019-2024	
Renovering fönster i dåligt skick	2019-2024	
Byte av elledningar	2019-2020	Allmänna utrymmen
Renovering av trapphus	2019-2024	

Utemiljön

Under året har utegruppen arrangerat två planteringstillfällen och två röjdagar, där medlemmar har engagerat sig för att göra det fint framför entréerna och i vår närmiljö. Medlemmarna har i år ansträngt sig för att röja undan mycket sly för att skapa en ljusare miljö.

Gruppen har träffats ett flertal tillfällen där det med högt i tak diskuteras vad som kan göras för att höja trivseln i området.

Utegruppen har under året köpt 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.

Det brand-PM innehållande brandvägar som föreningen skickade in till räddningstjänsten är nu godkänt. Ett fortsatt arbete med utformning och detaljbeskrivning av brandvägarna har påbörjats. Under 2019 skall utförandet av brandvägarna påbörjas.

Planering av mer belysning har påbörjats och det kommuniceras med kommunen för att se över den naturen som finns i föreningens omgivning.

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	2019
Martin Viker	Sekreterare	2020
Miranda Engdahl	Vice ordförande	2019
Kristofer Persson	Kassör	2020
Catarina Schiller	Ledamot	2019
Amir Limane	Ledamot	2020
Anna-Karin Höljer	Ledamot	Avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Edgren	Suppleant	2019
Linus Lind	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bela Leffler	Förtroendevald revisor	2018
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Hansèn	2018

Valberedning

Martin Bernin
Birgitta Kyrö Mattsson
Hanna Brotén
Johny Lindeberg
Johan Hansèn

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 650 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 64 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 654 personer. 35 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 68 st).

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 2018 uppgår i genomsnitt till 885 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 25 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	31 928	33 076	32 946	32 117	31 273
Resultat efter finansiella poster	2 972	1 572	1 235	1 214	2 127
Årets resultat	2 972	1 572	1 235	1 214	2 127
Resultat exklusive avskrivningar	11 986	12 076	11 139	10 349	7 698
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	9 109	9 199	8 262	7 472	1 420
Avsättning till underhållsfond kr/m²	130	84	84	84	184
Balansomslutning	733 248	725 888	726 923	715 589	689 559
Soliditet %	62	61	60	61	62
Likviditet %	471	113	98	129	293
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	885	888	888	854	823
Driftkostnader, kr/m²	389	354	352	351	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	341	318	314	343	326
Ränta, kr/m²	153	174	186	188	234
Underhållsfond, kr/m²	369	332	283	237	160
Lån, kr/m²	8 125	8 125	8 125	7 832	7 526

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	363 799 003	93 341 811	11 304 266	-28 993 379	1 571 632
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 571 632	-1 571 632
Reservering underhållsfond			4 432 000	-4 432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 609 608	1 609 608	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 264 514	5 120 486			
Årets resultat					2 971 808
Vid årets slut	**366 063 517**	**98 462 297**	**14 126 658**	**-30 244 139**	**2 971 808**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-27 421 746
Årets resultat	2 971 808
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-4 432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 609 608
Summa	**-27 272 331**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning	**-27 272 331**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	31 928 202	33 076 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	875 885	162 481
Summa rörelseintäkter		**32 804 087**	**33 238 969**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-13 247 574	-13 141 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 028 624	-1 750 949
Personalkostnader	Not 6	-359 580	-349 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 014 113	-10 503 955
Summa rörelsekostnader		**-24 649 891**	**-25 745 325**
Rörelseresultat		**8 154 196**	**7 493 644**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 411	6 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-5 206 800	-5 928 025
Summa finansiella poster		**-5 182 389**	**-5 922 012**
Resultat efter finansiella poster		**2 971 808**	**1 571 632**
Årets resultat		**2 971 808**	**1 571 632**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	709 691 968	716 962 889
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	637 210	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**710 329 178**	**716 962 889**
Summa anläggningstillgångar		**710 329 178**	**716 962 889**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	133	8 476
Övriga fordringar	Not 14	496 931	711 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 814 494	542 413
Summa kortfristiga fordringar		**2 311 558**	**1 262 588**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	20 607 233	7 662 346
Summa kassa och bank		**20 607 233**	**7 662 346**
Summa omsättningstillgångar		**22 918 791**	**8 924 935**
Summa tillgångar		**733 247 968**	**725 887 824**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		464 525 814	457 140 814
Fond för yttre underhåll		14 126 658	11 304 266
Summa bundet eget kapital		**478 652 472**	**468 445 080**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 244 139	-28 993 379
Årets resultat		2 971 808	1 571 632
Summa fritt eget kapital		**-27 272 331**	**-27 421 746**
Summa eget kapital		**451 380 141**	**441 023 334**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	277 000 000	277 000 000
Summa långfristiga skulder		**277 000 000**	**277 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 18	2 691 649	2 148 753
Övriga skulder		121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 176 057	5 715 737
Summa kortfristiga skulder		**4 867 827**	**7 864 490**
Summa eget kapital och skulder		**733 247 968**	**725 887 824**

UB

Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 971 808	1 571 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	9 014 113	10 503 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**11 985 921**	**12 075 587**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 048 970	-710 490
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 996 663	-2 606 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 940 288**	**8 758 362**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-637 210	0
Investeringar i byggnader & mark	-1 743 193	-10 846 883
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**- 2 380 403**	**-10 846 883**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	7 385 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**7 385 000**	**0**
Årets kassaflöde	**12 944 885**	**-2 088 521**
Likvidamedel vid årets början	**7 662 346**	**9 750 868**
Likvidamedel vid årets slut	**20 607 232**	**7 662 346**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning nr 9 och 10

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet av fastigheten. Föreningen erlägger även fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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. Avsättning enligt plan och i anspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning 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 kostnadsförs 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 BFNAR 2012:1 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, utrangeras 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 reparation 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 tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande tider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
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	

Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelvekret till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperioden. 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
Guldhedsgården AB	Restaurang & Catering	483 kvm	2020-12-31
Aikido föreningen	Ungdom & idrottsverksamhet	260 kvm	2020-09-01

Framtida minimum leasingavgifter som kommer erhållas under löptiden

Under året 2018	889	tkr
Förfaller till betalning inom ett år:	899	tkr
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år:	1 794	tkr
Förfaller till betalning senare än fem år:	0	tkr

Lokalförvaltningen i Göteborgs Stad har utöver ovanstående haft hyresvetalningar för avbetalning på ombyggnation. Avbetalningen avslutades 2018-08-01.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	26 959 276	26 916 171
Hyror, bostäder	1 901 259	1 944 034
Hyror, lokaler	2 705 413	3 805 047
Hyror, garage	356 400	372 480
Hyror, övriga	57 384	75 717
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-71 081	-49 418
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	-2 800	0
Debiterad fastighetsskatt	22 351	12 457
Summa nettoomsättning	**31 928 202**	**33 076 489**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	85 100	65 750
Övriga ersättningar (panter och överlåtelser)	79 937	79 691
Fakturerade kostnader	3 391	8 930
Övriga rörelseintäkter	258 457	8 110
Försäkringsersättning	449 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	**875 885**	**162 481**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 609 608	-1 223 055
Reparationer	-945 352	-918 238
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-687 438	-677 450
Försäkringspremier	-409 773	-357 122
Kabel- och digital-TV	-155 170	-171 417
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-166 415
Sotning	-75 393	-5 007
Obligatoriska besiktningar	-160 523	-201 928
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 763	-189 285
Snö- och halkbekämpning	-93 782	-116 307
Ersättningar till hyresgäster	-6 710	0
Förbrukningsinventarier	-3 598	-11 161
Fordons- och maskinkostnader	-237	-157
Vatten	-965 486	-971 015
Fastighetsel	-530 695	-566 060
Uppvärmning	-4 757 977	-5 111 780
Sophantering och återvinning	-571 221	-549 343
Förvaltningsarvode drift*	-2 260 848	-1 905 375
Summa driftkostnader	**-13 247 574**	**-13 141 116**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-38 662	-24 334
Förvaltningsarvode administration	-1 224 313	-1 224 595
Lokalkostnader	-29 901	-38 192
IT-kostnader	-30 996	-30 650
Arvode, yrkesrevisorer	-52 754	-51 958
Övriga försäljningskostnader (mäklararvode)	-193 254	0
Övriga förvaltningskostnader	-24 500	-18 345
Kreditupplysningar	-5 831	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-84 377	-79 692
Kontorsmateriel	-70 765	-71 981
Telefon och porto	0	-4 286
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13 652
Medlems- och föreningsavgifter	-19 965	-11 122
Konsultarvoden	-230 825	-134 224
Bankkostnader	-1 872	-955
Övriga externa kostnader	-20 609	-44 711
Summa övriga externa kostnader	**-2 028 624**	**-1 750 949**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-271 798	-268 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 980	-4 480
Sociala kostnader	-82 802	-76 025
Summa personalkostnader	**-359 580**	**-349 305**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 515 263	-7 464 326
Avskrivning Tillkommande utgifter	-1 232 260	-2 773 039
Avskrivning Markanläggning	-266 590	-266 590
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-9 014 113**	**-10 503 955**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 516	5 964
Övriga ränteintäkter	1 895	49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 411**	**6 013**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-5 206 311	-5 926 938
Övriga räntekostnader	-489	-1 087
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-5 206 800**	**-5 928 025**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärde	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Vid årets början		
Byggnader	388 972 067	372 603 316
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	133 003 450	133 003 450
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	771 986 512	**755 617 761**
Årets anskaffningar		
Etapp 3 (Fönster)	0	2 711 562
Etapp 3 (Balkongfundament)	98 098	1 884 305
Etapp 4 (Balkong, fönster, tak, fasad)	0	11 539 439
Terasser	0	233 444
El - allmänna utrymmen	1 645 094	0
	1 743 192	**16 368 750**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**773 729 704**	**771 986 511**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 713 873	-28 249 547
Tillkommande utgifter	-17 182 687	-14 409 648
Markanläggningar	-2 127 063	-1 860 473
	- 55 023 623	**- 44 519 668**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 515 263	-7 464 326
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 232 260	-2 773 039
Årets avskrivning markanläggningar	-266 590	-266 590
	- 9 014 113	**- 10 503 955**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 64 037 736**	**- 55 023 623**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**709 691 968**	**716 962 888**
Varav		
Byggnader	347 486 123	353 258 193
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	114 588 503	115 820 763
Markanläggningar	5 598 388	5 864 978

Taxeringsvärden		
Bostäder	520 400 000	520 400 000
Lokaler	8 044 000	8 044 000
Totalt taxeringsvärde	**528 444 000**	**528 444 000**
varav byggnader	*271 256 000*	*271 256 000*
varav mark	*257 188 000*	*257 188 000*

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående ombyggnation	**637 210**	**0**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	133	8 476
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**133**	**8 476**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	6 013	16 001
Skattekonto	128 465	188 995
Momsfordringar	25 943	21 741
Andra kortfristiga fordringar	149 010	178 812
Övriga kortfristiga fordringar	187 500	306 150
Summa övriga fordringar	**496 931**	**711 699**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	437 705	472 659
Förutbetalt förvaltningsarvode	722 613	5 703
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 941	38 792
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	614 235	25 259
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 814 494**	**542 413**

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 427	1 427
Bankmedel	12 680 318	2 068 127
Transaktionskonto	7 925 488	5 592 792
Summa kassa och bank	**20 607 233**	**7 662 346**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	277 000 000	277 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**277 000 000**	**277 000 000**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2018-06-29	40 000 000,00	-40 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2018-12-30	50 000 000,00	-50 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,47%	2019-06-28	187 000 000,00	0,00	0,00	187 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-06-30	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2021-06-30	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-06-30	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2022-06-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			**277 000 000,00**	**0,00**	**0,00**	**277 000 000,00**

*Senast kända räntesatser

Av låneportföljen omfattas 90 000 000 kr (fg år 130 000 000 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	Marknadsvärde	Löptid
40 000 000	-1 904 623	2020-06-30
50 000 000	-3 920 589	2022-06-30
90 000 000	**5 825 212**	

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	2 691 649	2 148 753
Summa leverantörsskulder	**2 691 649**	**2 148 753**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	43 000	41 470
Upplupna räntekostnader	9 900	5 927
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	505 000
Upplupna elkostnader	71 492	100 863
Upplupna vattenavgifter	97 000	94 530
Upplupna värmekostnader	0	432 674
Upplupna kostnader för renhållning	105 560	90 836
Upplupna revisionsarvoden	55 000	55 000
Upplupna styrelsearvoden	141 500	140 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 875	6 817
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 605 730	4 242 520
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 176 057**	**5 715 737**

Not 21 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	277 000 000	277 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-02-11
Ort och datum

Barbara Lundberg

Martin Viker

Miranda Engdahl

Kristofer Persson

Catarina Schiller

Amir Limane

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Bela Leffler
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 2018.

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 2018 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

GP

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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius 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 2018 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.

43

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 revisorssed 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.

Göteborg den 26 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Bela Leffler
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 obegränsadtid. 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 överlåtas 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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860