

Årsredovisning

BRF NORRA GULDHEDEN
NR 1

1/1 2016 - 31/12 2016

Org nr 769604-7690

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Dagordning

- a. Stämman öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Framläggande och presentation av underhållsplan
- m. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- p. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall 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

Ordföranden har ordet

Så kan vi lägga ännu ett år bakom oss. 2016 blev som planerat ett händelserikt år för föreningen.

Vi har fortsatt den omfattande renovering av tak och fasader som nu pågått under flera år. Efter att vi avslutat Etapp III upphandlades och påbörjades Etapp IV under början av året. Projektet omfattar Raketgatan (RG) 4, 6, 8 12 och till begränsad del även 11 och 13. RG 4 samt kvarvarande delar av RG 11 och 13 kommer att genomföras under 2017. Det är ett omfattande arbete som genomförts av Teknikgruppen och som nu börjar påvisa positiva resultat. Vi ser en minskning i klagomål och felanmälningar som även bekräftas av en lägre reparationskostnad för 2016 jämfört med tidigare år.

En omfattande återplantering av växter, efter tidigare avslutade byggprojekt, genomfördes under året. Bakom detta står en aktiv Utegrupp som, tillsammans med medlemmar under gemensamma arbetsdagar, sett till att ytterligare förgylla vår utemiljö.

Under de två senaste åren har, i takt med bättre kunskap om våra behov, en successiv omvärdering skett av vårt framtida underhållsbehov. Vi har förvisso haft stora behov allt sedan föreningen bildades men vi kan nu dels se att det långsiktiga behovet ligger klart under den fram till idag gällande investeringsnivån, dels se att vi i och med avslutad Etapp IV skall kunna dra ned på omfattningen de kommande åren. Styrelsen har därför beslutat att inte höja årsavgiften för 2017 med en ambition att på längre sikt snarare kunna sänka densamma.

Under året har Kapitalanskaffningsgruppen redovisat sina tankar. Gruppens mål var att föreslå olika åtgärder för att förstärka föreningens ekonomi givet de fram till idag omfattande underhållsinsatserna. Då omvärdering nu skett av föreningens behov har styrelsen istället tittat på andra möjliga motiv så som kortsiktigt byggande av buffert, möjliggörande av sänkt årsavgift samt att utveckla området med ytterligare boendeformer. Dessa presenterades vid en extra medlemsstämma i slutet av november. Mötet konstaterade att det idag inte föreligger något behov av att förstärka föreningens ekonomi men att styrelsen ombads fortsätta utreda och precisera möjliga alternativ.

Viktigt beslut under stämman var att de nya stadgarna slutgiltigt antogs genom detta andra stämmobeslut. Vi har därmed stadgar som idag bättre harmoniserar med gällande lagstiftning samt tydliggör och stärker medlemmarnas roll i föreningen.

Vi är en stor förening och därmed är information och kommunikation både viktigt och svårt. Kommunikationsgruppen har lagt fram en ny kommunikationsstrategi för att förtydliga och förstärka detta arbete utifrån medlemmarnas och föreningens behov. Som ett led i detta har en ny hemsida utvecklats med tydligare och bättre struktur.

Under året har styrelsen haft 17 protokollförda möten. Till detta kommer ej protokollerade telefonmöten, ett större antal möten i underliggande arbets- och beredningsgrupper (Ekonomi-, Teknik-, Ute- och Kommunikationsgrupperna) samt flertalet möten med leverantörer och myndigheter.

Som sagt, ett händelserikt år som summerat inger tillförsikt med avseende på föreningens utveckling och framtid.

JS

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NORRA
GULDHEDEN NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 med därpå uppförda 27 hus varav 24 bostadshus med 454 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adress är Raketgatan, Daniel Petterssons gata samt Dalheimersgatan i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
18	248	63	125	454

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Lager	Garage
8	20	2	27

		Föregående år
Total bostadsarea:	32 171 m ²	
Varav bostadsrätter:	30 298	(30248)
Varav hyresrätter:	1 873 m ²	(1923)
Total lokalarea:	1 922 m ²	
Varav uthyrningsbar yta:	34 093 m ²	

Årets taxeringsvärde	528 444 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	414 348 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

LB

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Lokalförvaltningen Gbg Stad	Förskola	570 m ²	2022-07-31
Guldhedsgården AB	Restaurang och Catering	483 m ²	2017-12-31
Aikido föreningen	Ungd.o idrottsverksamhet	260 m ²	2017-09-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,4% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2016-04-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Magnus Carlander	Ordförande	Stämman	2018
Björn Ohde	Vice ordförande	Stämman	2017
Joakim Östberg	Sekreterare	Stämman	2018
Lars Sandberg	Ledamot	Stämman	2018
Catarina Schiller	Ledamot	Stämman	2018
Barbara Lundberg	Kassör	Stämman	2017
Birgitta Kyrö Mattsson	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Dan Olsson	Stämman	2017
Hanna Brotén	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Conny Nilsson	Revisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman
som utsett auktoriserad revisor Klas Björnsson.		

Revisorssuppleanter

Bela Leffler	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Conny Nilsson	Valberedning	Stämman
Eva Plenk	Valberedning	Stämman
Göran Hernefors	Valberedning	Stämman
Göran Johannisson	Valberedning	Stämman
Jan Salomonson	Valberedning	Stämman
Maria Elliot	Valberedning	Stämman
Oskar Öster	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar som trätt ikraft 2017-01-24

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 562 tkr och planerat underhåll för 1 282 tkr.
Till detta kommer 21 507 618 kr underhållsarbete som vi har aktivitet på olika avskrivningstider.

75

Ekonomi

För de senaste två åren har föreningen tillämpat K3 för sin årsredovisning. K3 är ett standardiserat regelverk vars syfte är att ge utomstående möjlighet att analysera och jämföra likvärdiga verksamheter. Regelverket syftar inte till att ge styrelse och ledning information och underlag för driften av verksamheten. Mot den bakgrunden och de omfattande projekt som genomförts och planeras avseende föreningens fastigheter har styrelsen under de senaste åren som arbets-/styrningsverktyg istället använt en detaljerad och löpande uppdaterad likviditetsprognos. Utgångspunkten för prognosen är då på banken tillgängliga medel (kassa), till detta kommer löpande intäkter (årsavgifter, hyror och ev försäljning av föreningens hyreslägenheter). Från detta intäktsflöde dras sedan förvaltningskostnader (Riksbyggen), löpande utgifter reparationer och oförutsett underhåll, löpande utgifter för vatten och värme och räntor m m avseende föreningens lån. Intäkterna summeras till ca 32 mkr och kostnaderna till ca 21 mkr. Kvar blir ett "likviditetsöverskott" om ca 11 mkr. Dessa 11 mkr är de medel som står till medlemmarnas och styrelsens förfogande för planerat underhåll (större projekt som fasadrenoveringar, fönster, balkonger, trapphus m m). Av nämnda poster är det huvudsakligen utgifter för det planerade underhållet som medlemmarna och styrelsen kan påverka. Kort innebär detta att om föreningen väljer att inte genomföra ytterligare större projekt så kan föreningen bygga upp sin kassa med 10 – 11 mkr per år. Som framgår av styrelsens förslag till fortsatt underhåll kommer vissa större underhållsprojekt sättas igång under år 2017. Kassan kommer således inte att kunna byggas upp i nämnd omfattning men styrelsen bedömer att föreningen inte är i behov av ytterligare lån och inte heller behöver årsavgiften höjas. Huruvida årsavgiften kan komma att sänkas framöver är i viss mån beroende av ränteutvecklingen och fortsatta renoveringar.

Föreningens räntekostnader kan i nuvarande ränteläge förefalla höga. Den större delen av föreningens lån (ca 217 mkr) löper med en ränta om 0,49 % och resterande del löper med räntor om 0,49 %, 0,75 % och 0,91 %. Att räntekostnaden likväl är så hög, ca 6,3 mkr motsvarande en ränta om 2,3 %, har sin förklaring i de sk ränteswapar som föreningen tecknade år 2010 i en helt annan ränte- och kapital situation än den nuvarande. Ränteswaparna omfattar 140 mkr och löper ut åren 2018, 2020 resp 2022. Det fasta "benet" i swaparna löper med en ränta om ca 3 % och det rörliga "benet" – som normalt skulle ge föreningen en intäkt - kostar föreningen ca 0,5 % motsvarande den negativa Stibor-räntan. Förhandlingar med Nordea om att tillämpa "räntegolv" på den rörliga delen för att åstadkomma en normalitet i swaparna har varit resultatlösa.

Vid medlemsmötet i början av december 2015 bildades en Kapitalanskaffningsgrupp med syfte att föreslå alternativa sätt att förstärka föreningens ekonomi. Gruppen sattes upp som en från styrelsen fristående grupp, om än med deltagare från styrelsen, med fria händer att föreslå och genomföra olika möjliga lösningar. Gruppen bildades mot bakgrund av de omfattande renoveringsarbeten som utförts allt sedan föreningen bildades. Fram till och med 2015 har dessa finansierats via det ursprungliga lån som togs vid föreningens bildande, årlig höjning av årsavgift med 3 % samt försäljning av hyreslägenheter. Frågan var hur en fortsatt investeringsnivå skulle finansieras givet att reserverna var förbrukade och ett mindre kvarvarande hyresbestånd.

Parallellt har styrelsen utvärderat det långsiktiga underhållsbehovet baserat på statistik från liknande bebyggelse och omfattning och då funnit att sett över en 30 årsperiod ligger det genomsnittliga underhållsbehovet, 5-7 Mkr, långt under den sedan några år gällande årstakten på 25 Mkr. Till detta kommer styrelsens bedömning att vi, efter att etapp IV slutförs under 2017, kan markant dra ned på underhållsarbetet. Vi kommer då under några år inte vara i behov av större fasad- och takprojekt.

Styrelsen tog därför upp alternativa skäl till att förstärka föreningens ekonomi vid medlemsstämman i slutet av november 2016:

1. Kortsiktigt byggande av buffert genom försäljning av garage som idag hyrs ut av föreningen.
2. Att på medellång sikt minska lånen genom insatshöjning för att dels minska de negativa effekterna av framtida räntehöjningar samt att möjliggöra sänkning av årsavgiften.
3. Långsiktig utveckling av föreningen, vårt boende och vårt område, genom förtätning. Styrelsen ser gärna nya boendeformer såsom studentbostäder och äldreboende.

Mötet konstaterade att det inte föreligger något akut behov av kapitalförstärkning men styrelsen ombads att utreda förslagen vidare som en beredskap för eventuellt förändrade behov i framtiden. En ny grupp kommer att bildas för att ytterligare belysa 2), dvs en insatshöjning och eventuella alternativ till det förslag som presenterades av styrelsen under mötet.

17

Teknik

Renoveringsarbetet under 2016 har syftat till att skapa tätare skalskydd, torrare fasadväggar och fönster för att minska energiåtgången. Företaget Polygon har mätt fukthalt i husen såväl före renovering som efteråt. Vi konstaterar att renoveringarna har haft avsedd effekt, behoven av reparation och fuktskador har reducerats i hög grad.

Vi renoverade tre höghus, Raketgatan 6, 8 och 12 under 2016 med avseende på skalskydden, dvs fasader, tak och fönster. Med ställningar uppe renoverade vi även balkonger. Vidare bytte vi balkongplattor och dåliga fönster på söderfasaderna på höghusen Raketgatan 11 och 13.

Raketgatan 6, 12

- ☐ Fasader renoverades: målades, hydrofoberades samt byte av tegelbalkar
- ☐ Nya balkongplattor och balkongräcken
- ☐ Renovering av samtliga fönster och fönsterdörrar
- ☐ Nya tak och avvattnings
- ☐ Renovering av samtliga fönster och fönsterdörrar
- ☐ Nya källardörrar
- ☐ Målning av sockel

Raketgatan 8

- ☐ Fasader renoverades: målades, hydrofoberades samt byte av tegelbalkar
- ☐ Nya balkongplattor och balkongräcken
- ☐ Nya tak och avvattnings
- ☐ Renovering av samtliga fönster och fönsterdörrar
- ☐ Byte av samtliga enlufts-fönster
- ☐ Målning av sockel

Raketgatan 11

- ☐ Nya balkongplattor och balkongräcken södersidan
- ☐ Byte av samtliga glaspartier södersidan

Raketgatan 13

- ☐ Nya balkongplattor och balkongräcken södersidan
- ☐ Byte av samtliga glaspartier södersidan

Exempel på övriga genomförda projekt under 2016

- ☐ Byta av lås i centrala dörrar, såsom ytterdörrar, dörrar till vind, källare och tvättstuga
- ☐ Kompletteringar av räcken i höghusen (säkerhetsåtgärd)
- ☐ Åtgärdade brister i skyddsrummen
- ☐ Vattenanalyser genomförda i syfte att inreglera värmesystemet för att på så sätt sänka värmekostnaderna
- ☐ Lagade rökgångar i RG 6
- ☐ Fläktbyte RG 3

Pågående ärenden

Uppföljning av garantibesiktning efter renovering av DHG 2,4 & 6. Felaktigt utförd renovering av fasader, fönster och balkonger (färgsläpp, förhöjda fuktvärden, fogning vid balkongbjälklag bristfälligt utfört), detta åligger entreprenören att åtgärda. Teknikgruppen följer upp ärendet så att detta blir åtgärdat under våren.

Raketgatan 4

Under 2016 har vi även planerat för renovering av Raketgatan 4 att starta efter vintern 2016/17, planerad att vara klart sommaren 2017. Vi tittar nu på konditionen på taket och balkongplattornas karbonatiseringsgrad (som följd av vilken grad armeringsjärnen har rostat) inför starten.

- ☐ Fasader renoveras: målas, hydrofoberas samt byte av tegelbalkar
- ☐ Nya balkongplattor och balkongräcken
- ☐ Nya tak och avvattnings
- ☐ Renovering av fönster och fönsterdörrar
- ☐ Byte av enlufglas
- ☐ Målning av sockel

Långsiktiga behov av åtgärder inför framtiden

Föreningen har nu i och med de senaste årens genomförda renoveringar säkrat de byggnader, som var i störst behov av åtgärder.

För framtida renoveringsbehov torde det vara möjligt och önskvärt att agera i långsammare takt och i lägre omfattning. Husens tekniska förutsättningar innebär dock att det alltid kommer att krävas renoveringar och omfattande underhåll. Föreningens totalt 24 bostadshus behöver därför kontinuerligt besiktigas med fuktmätningar och okulära besiktningar.

Övrigt planerat underhåll 2017-2020

Utöver renovering av byggnaderna behöver följande områden kontinuerligt underhåll.

- ☐ Tvättstugor
- ☐ Hiss
- ☐ Utemiljö
- ☐ Dränering
- ☐ Byte av "akuta" fönster – dvs byte av fönster som är i mycket dåligt skick
- ☐ Byte av elledningar i källare o vindsutrymmen (planeras med start till vintern 2017/18)
- ☐ Renovering av trapphus enligt underhållsplan

Under 2017 kommer Raketgatan 1,3,5 och 7 inventeras avseende status för planläggning av framtida underhåll. I ett senare skede ska även Daniel Petterssons gata 2,3 och 4 inventeras.



Kommunikation

Kommunikationsgruppen jobbar löpande med att distribuera vald information från bland annat styrelsen till medlemmarna via framför allt hemsidan men även tryckt material. Det långsiktiga målet är att förenkla och öka informationsutbytet mellan medlemmar och styrelsen.

Gruppen inledde året med att analysera hemsidan och planera för hur den skulle kunna omorganiseras för att ge en enklare bild av vad som händer i föreningen men samtidigt göra det enklare att hitta ofta efterfrågad information. Då den ursprungliga hemsidan var i dåligt tekniskt skick beslutades det att istället göra en helt ny sida. Arbetet med den nya sidan fortlöper och fler viktiga delar av den kommer att läggas till under våren 2017, bland annat ett avsnitt om "vanliga frågor".

Styrelsen beslutade under hösten 2016 att en ny "välkomstfolder" skulle tas fram. Foldern skulle delas ut till alla nyinflyttade i föreningen och innehålla kortfattad information om området och dess faciliteter. Foldern delades ut till samtliga hushåll i föreningen. Folderns utformning hämtade inspiration från mässkatalogen till "Bo bättre" utställningen 1945 och kan komma att ligga grund till föreningens grafiska profil i framtiden.

Högtrycket är en från styrelsen fristående tidning för boende i Norra Guldheden. Högtrycket är Brf Norra Guldhedens medlemstidning. I den finns utrymme att skriva om ämnen som är aktuella för området, så som kommunens planer av intresse för medlemmarna, kuriosa om området, sådant som kan vara bra att veta när man bor i bostadsrätt och information från styrelsen. Under 2016 kom tre nummer ut, två på våren och ett på hösten. Normalt kommer Högtrycket ut med fyra nummer per år, men för att fungera som informationskanal inför medlemsmöte, om bland annat kapitalanskaffning, kom nummer tre ut först i november. Med tanke på jul- och nyårshelger senarelades det egentliga nummer fyra, med uppföljning från föreningsmötet, till början av 2017. Under 2017 planeras Högtrycket komma ut med fem nummer.

Utemiljön

Utegruppen har under året arrangerat och samordnat två planteringsstillfällen, där medlemmarna getts möjlighet att inför sommar och höst fräscha upp i planteringarna vid entréerna. Aktiviteterna har avslutats med gemensam fika och mingel.

Aktiva medlemmar och representanter från styrelsen har träffats vid fyra tillfällen under året för planering av inköp och val av växter. Det innefattar också den åter- och nyplantering med ny jord, som Riksbyggen gjorde i början av september kring de hus, där fasadrenoveringarna är avslutade.

Några av våra återvinningsstationer har kompletterats med fler fraktioner, så att det nu finns kärl för glas vid tre stationer och att dito för plåt har utökats så det också finns vid tre olika platser.

För att säkerställa att våra fastigheter uppfyller Räddningstjänstens krav på utrymning, har arbetet påbörjats med att se över hur Brandgatorna är framkomliga, så att dagens stegbilar kommer fram till alla lägenheter i husen med 5 - 6 våningar (Raketgatan 3 - 15). En redan genomförd delåtgärd är bytet från höger- till vänstersida för bilparkeringarna från Raketgatan 3 till 11.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 651 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 645 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 74 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 76). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 27 som upplåts med hyresrätt).

47

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	32 946	32 117	31 273	28 749	27 276
Resultat efter finansiella poster	1 235	1 214	2 127	- 3 985	2 383
Årets resultat	1 235	1 214	2 127	- 3 985	2 383
Resultat exklusive avskrivningar	11 139	10 349	7 698	- 135	4 667
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	8 262	7 472	1 420	- 1 194	2 548
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	84	184	31	62
Balansomslutning	726 923	715 589	689 559	676 957	665 485
Soliditet	60%	61%	62%	61%	52%
Likviditet	98%	129%	293%	339%	366%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	888	854	823	792	763
Driftkostnader, kr/m ²	352	351	355	477	312
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	314	343	326	325	297
Ränta, kr/m ²	186	188	234	261	262
Underhållsfond, kr/m ²	283	237	160	5	127
Lån, kr/m ²	8 125	7 832	7 526	7 526	7 526

Driftkostnad kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. Ingen omräkning har skett av de tidigare åren med hänsyn till övergången till K3.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	91 839 443	361 834 793	8 065 126	-28 202 906	1 213 691
Disposition enl. årsstämmbeslut					1 213 691	-1 213 691
Reservering underhållsfond				2 877 067	-2 877 067	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 281 939	1 281 939	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		1 502 368	569 507			
Årets resultat						1 234 976
Vid årets slut	—	93 341 811	362 404 300	9 660 254	-28 584 343	1 234 976

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 989 215
Årets resultat före fondförändring	1 234 976
Årets fondavsättning	-2 877 067
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 281 939
Summa underskott	-27 349 367

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -27 349 367

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	4	32 946 281	32 117 028
Övriga rörelseintäkter	5	231 205	191 119
Summa rörelseintäkter, m.m.		33 177 486	32 308 147
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	6	-11 998 792	-11 974 981
Övriga externa kostnader	7	-3 382 097	-3 293 460
Personalkostnader	8	- 335 806	- 350 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-9 904 136	-9 135 705
Summa rörelsekostnader		-25 620 831	-24 754 786
Rörelseresultat		7 556 655	7 553 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	14 849	53 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 336 528	-6 392 879
Summa finansiella poster		-6 321 679	-6 339 670
Resultat efter finansiella poster		1 234 976	1 213 691
Årets resultat		1 234 976	1 213 691
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 877 067	-2 877 067
Ianspråktagande av underhållsfond		1 281 939	283 292
Resultat efter fondförändring		-360 152	-1 380 084

73

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	711 098 094	699 494 612
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	13	5 521 867	–
Summa materiella anläggningstillgångar		716 619 961	699 494 612
Summa anläggningstillgångar		716 619 961	699 494 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	19 360	16 697
Övriga fordringar	15	387 580	423 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	145 158	501 390
Summa kortfristiga fordringar		552 098	941 838
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	9 750 868	15 152 111
Summa kassa och bank		9 750 868	15 152 111
Summa omsättningstillgångar		10 302 966	16 093 949
SUMMA TILLGÅNGAR		726 922 927	715 588 560

tb

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		457 140 814	455 068 939
Underhållsfond		9 660 254	8 065 126
Summa bundet eget kapital		466 801 068	463 134 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 584 343	-28 202 906
Årets resultat		1 234 976	1 213 691
Summa fritt eget kapital		-27 349 367	-26 989 215
Summa eget kapital		439 451 702	436 144 850
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	277 000 000	267 000 000
Summa långfristiga skulder		277 000 000	267 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	5 068 385	6 007 849
Övriga skulder	20	—	28 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 402 840	6 407 717
Summa kortfristiga skulder		10 471 225	12 443 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		726 922 927	715 588 560

45

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 234 976	1 213 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	9 904 136	9 135 705
	11 139 112	10 349 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 139 112	10 349 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	389 740	63 142
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 972 485	5 769 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 556 367	16 181 762
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-21 507 618	-38 624 987
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-5 521 867	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 029 485	-38 624 987
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	10 000 000	10 424 450
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 071 875	8 622 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 071 875	19 046 597
Årets kassaflöde	-5 401 243	-3 396 629
Likvida medel vid årets början	15 152 111	18 548 740
Likvida medel vid årets slut	9 750 868	15 152 111
(se och Not 17)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11		
	0	0

TR

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas 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.

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 avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	100 år	2114
Stammar	Linjär	40 år	2054
Värmesystem	Linjär	15 år	2029
Hissar	Linjär	15 år	2029
El lägenheter	Linjär	30 år	2044
Övrigt	Linjär	50 år	2064
Tak (etapp 1 o 2)	Linjär	40 år	2054
Fasader o balkonger (etapp 1 o 2)	Linjär	40 år	2054
Fönster o balkongdörrar (etapp 1 o 2)	Linjär	10 år	2024
El allmänna utrymmen	Linjär	40 år	2054
Tak (etapp 3)	Linjär	40 år	2055
Fasader o balkonger (etapp 3)	Linjär	40 år	2055
Fönster o balkongdörrar (etapp 3)	Linjär	10 år	2025
Ventilation	Linjär	20 år	2035
Lås	Linjär	30 år	2045
Skyddsrummet	Linjär	20 år	2035
Standardförbättringar	Linjär	4-120 år	
Markanläggningar	Linjär	30 år	

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.

7B

Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader.
Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

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 eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående projekt

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

Skatter

En bostadsrättsföreningen 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 eventuellt underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till noll kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- * 1268 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheten
- * samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- * Beloppen gäller inkomståret 2016

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.

Not 2 Uppskattningar och bedömning

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

Not 3 Operationella leasingavtal

			Löptid
Föreningens är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:			
Lokalförvaltningen Gbg Stad	Förskola	570 m ²	2022-07-31
Guldhedsgården AB	Restaurang och Catering	483 m ²	2017-12-31
Aikido föreningen	Ungd.o idrottsverksamhet	260 m ²	2017-09-01

Framtida minileasavgifter som kommer att erhållas under löptiden

Under året 2016	859 tkr
Förfaller till betalning inom ett år:	869 tkr
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år:	2 214 tkr
Förfaller till betalning senare än fem år:	698 tkr

Lokalförvaltningen Göteborgs stad ovan gör utöver ovanstående hyresbetalningar även avbetalning på ombyggnation som gjorts. Avbetalningen löper till och med 2018-07-31 med betalning på 2 580 tkr kronor per år.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	26 893 256	25 880 182
Hyrer, bostäder	1 962 250	2 206 316
Hyrer, lokaler	3 765 273	3 732 214
Hyrer, garage	359 080	310 031
Hyrer, övriga	53 195	100 571
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 7 914	- 53 448
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 56 135	- 24 636
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 283	- 1 933
Rabatter	- 21 440	- 32 269
	<u>32 946 281</u>	<u>32 117 028</u>

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter (gästlag. och festlokal)	78 400	17 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 651	- 126
Inkassointäkter	6 620	4 161
Övriga rörelseintäkter (sprängningar och lås)	71 300	-
Försäkringsersättningar	<u>72 234</u>	<u>169 684</u>
	231 205	191 119

Not 6 Driftkostnader

Reparationer	561 632	1 472 347
Underhåll	1 281 939	283 292
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	656 112	615 802
Försäkringspremier	371 312	356 756
Kabel- och digital-TV	204 884	204 748
Fastighetsskötsel	719 450	1 504 642
Trädgårdsskötsel	-	2 421
Systematiskt brandskyddsarbete	13 656	85 323
Sotning	17 472	-
OVK	65 000	-
Obligatoriska besiktningar	152 700	149 614
Bevakningskostnader	-	9 364
Övriga utgifter, köpta tjänster	174 659	169 851
Snö- och halkbekämpning	129 693	54 535
Förbrukningsmateriel/inventarier	127	34 532
Vatten	1 030 807	903 748
El	548 694	512 098
Uppvärmning	5 526 528	5 070 684
Sophantering och återvinning	<u>544 128</u>	<u>545 223</u>
	11 998 792	11 974 981

Not 7 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	2 740 953	2 729 905
Lokalkostnader	40 020	40 705
IT-kostnader	35 187	46 642
Juridiska kostnader	23 630	10 200
Arvode, yrkesrevisorer	63 814	40 972
Möteskostnader	57 652	115 502
Kontorsmateriel och trycksaker	127 038	58 155
Telefon och porto	7 044	9 384
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7	2 067
Serviceavgifter	25 077	24 987
Konsultarvoden	247 105	204 227
Årsavgift fastighetsägarna	8 180	400
Advokat och rättegångskostnader	2 000	5 625
Övriga externa kostnader	4 390	4 689
	<u>3 382 097</u>	<u>3 293 460</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	267 000	267 000
Föreningsvald revisor	4 450	4 450
Summa	<u>271 450</u>	<u>271 450</u>
Sociala kostnader	64 356	79 190
	<u>335 806</u>	<u>350 640</u>

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	6 864 507	6 096 076
Standardförbättringar	2 773 039	2 773 039
Markanläggningar	266 590	266 590
	<u>9 904 136</u>	<u>9 135 705</u>

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 460	51 203
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 223	751
Övriga ränteintäkter	7 166	1 255
	<u>14 849</u>	<u>53 209</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	6 336 110	6 383 496
Övriga räntekostnader	418	9 383
	<u>6 336 528</u>	<u>6 392 879</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	351 095 698	291 178 741
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	133 003 450	133 003 450
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	<u>734 110 143</u>	<u>674 193 186</u>
Årets anskaffningar		59 916 957
Komponenter etapp 1 och 2		
Komponenter etapp 3, ventilation, lås och skyddsrummet	21 507 618	
	<u>21 507 618</u>	<u>59 916 957</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>755 617 761</u>	<u>734 110 143</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 385 040	-15 288 964
Tillkommande utgifter	-11 370 019	-8 596 980
Markanläggningar	-1 860 473	-1 593 883
	-34 615 532	-25 479 827
Årets avskrivning byggnader	-6 864 507	-6 096 076
Årets avskrivning tillkommande utgifter (standarförbättringar och markanläggningar)	-3 039 629	-3 039 629
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 519 668	-34 615 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	711 098 094	699 494 612
Varav		
Byggnader	344 353 770	329 710 659
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	118 593 802	121 366 841
Markanläggningar	5 864 978	6 131 568
Taxeringsvärden		
bostäder och mark	520 400 000	409 200 000
lokaler	8 044 000	5 148 000
Totalt taxeringsvärde	528 444 000	414 348 000

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående nybyggnad	5 521 867	—
	5 521 867	—
Vid årets början	—	—
Förändring under året		
Ettap 4	5 521 867	—
	5 521 867	—
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	5 521 867	—

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	19 350	8 159
Kundfordringar	10	8 538
	19 360	16 697

Not 15 Övriga fordringar

Byggmoms (avser DP-förskola 2011-2012, återkrävs under 10 år)	208 614	238 416
Skattefordringar	15 578	—
Fastighetsavgift/skatt	37 339	77 649
Skattekonto	88 566	77 150
Momsfordringar	37 483	23 869
Andra kortfristiga fordringar	—	6 666
	387 580	423 750

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	34 938	449 061
Förutbetalda kabel-tv-avgift	51 221	51 221
Övriga förutbetalda kostnader	—	1 108
Övrigt	58 999	—
	145 158	501 390

78

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	1 427	1 500
Bankmedel	119 488	119 488
SBAB	5 955	—
Förvaltningskonto i Swedbank	9 623 997	15 031 123
	<u>9 750 868</u>	<u>15 152 111</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	277 000 000	267 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>277 000 000</u>	<u>267 000 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,49%	2017-12-29	217 000 000			217 000 000
STADSHYPOTEK AB	0,49%	2017-12-15		4 000 000		4 000 000
STADSHYPOTEK AB	0,75%	2017-09-25		6 000 000		6 000 000
STADSHYPOTEK AB	0,91%	2018-12-30	50 000 000			50 000 000
			<u>267 000 000</u>	<u>10 000 000</u>		<u>277 000 000</u>

Av låneportföljen är 170 000 000 kr swapade. En ränteswap används i säkringssyfte för att byta från rörlig till fast ränta. Det är ett avtal om att betala en fast ränta under en given period mot erhållande av en rörlig ränta under samma period normalt mot erhållande av .

Swapparnas nominella värde på balansdagen och löptid:

Nominellt värde	Löptid
40 000 000	2016-06-30
40 000 000	2018-06-29
40 000 000	2020-06-30
50 000 000	2022-06-30
170 000 000	

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	5 068 385	6 007 849
	<u>5 068 385</u>	<u>6 007 849</u>

Not 20 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	—	28 144
	<u>—</u>	<u>28 144</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	43 532	85 289
Upplupna räntekostnader	14 646	5 966
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	358 409
Upplupna elkostnader	122 909	100 581
Upplupna vattenavgifter	95 924	92 588
Upplupna värmekostnader	428 277	—
Upplupna kostnader för renhållning	109 305	108 817
Upplupna revisionsarvoden	50 000	42 812
Upplupna styrelsearvoden	138 550	267 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 423	12 340
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	1 099 614
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 387 275	4 234 301
	<u>5 402 840</u>	<u>6 407 717</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar som trätt ikraft 2017-01-24.

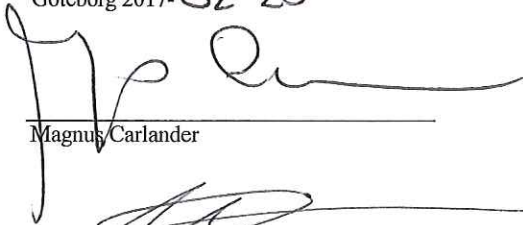
Not 23 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse

Fastighetsinteckning	277 000 000	267 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>277 000 000</u>	<u>267 000 000</u>

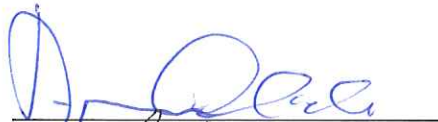
2016-12-31

2015-12-31

Göteborg 2017-02-20



Magnus Carlander

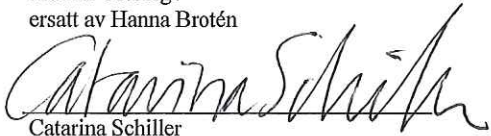


Björn Ohde

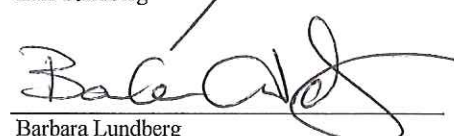
Joakim Östberg /
ersatt av Hanna Brotén



Lars Sandberg



Catarina Schiller



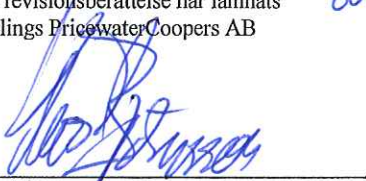
Barbara Lundberg



Birgitta Kyrö Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings Pricewater Coopers AB

2017-03-08



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Conny Nilsson
Medlemsrevisor

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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Revisorernas 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:

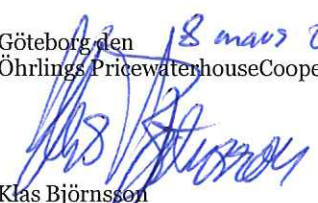
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 18 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

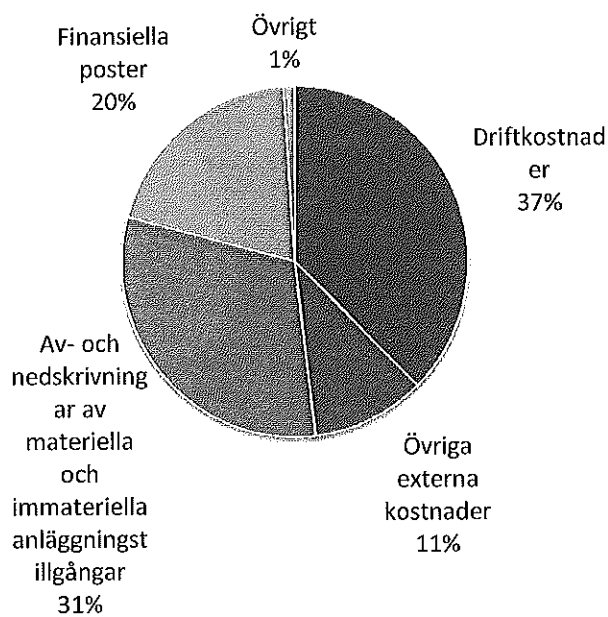

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Conny Nilsson
Förtroendevald revisor

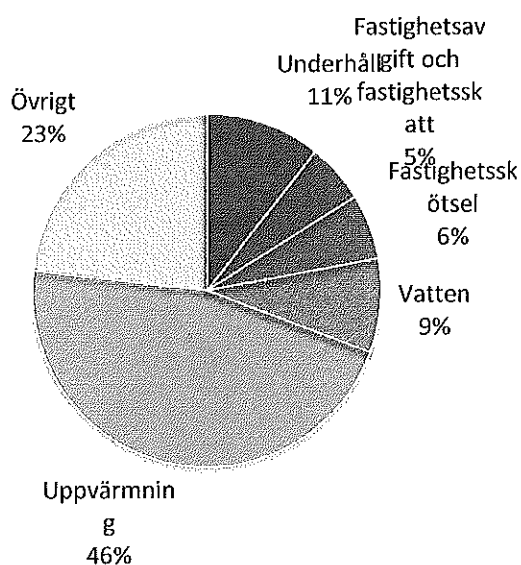
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	11 998 792	11 974 981
Övriga externa kostnader	3 382 097	3 293 460
Personalkostnader	335 806	350 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9 904 136	9 135 705
Finansiella poster	6 321 679	6 339 670
Summa kostnader	31 942 510	31 094 456



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	561 632	1 472 347
Underhåll	1 281 939	283 292
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	656 112	615 802
Försäkringspremier	371 312	356 756
Kabel- och digital-TV	204 884	204 748
Fastighetsskötsel	719 450	1 504 642
Trädgårdsskötsel	0	2 421
Systematiskt brandskyddsarbete	13 656	85 323
Sotning	17 472	0
Obligatoriska besiktningar	152 700	149 614
Bevakningskostnader	0	9 364
Övriga utgifter, köpta tjänster	174 659	169 851
Snö- och halkbekämpning	129 693	54 535
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel/inventarier	127	34 532
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	1 030 807	903 748
El	548 694	512 098
Uppvärmning	5 526 528	5 070 684
Sophantering och återvinning	544 128	545 223
Summa driftkostnader	11 933 792	11 974 981



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	32171	32171
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	17	46
Underhåll	40	9
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	19
Försäkringspremier	12	11
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel	22	47
Trädgårdsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3
Sotning	1	0
Obligatoriska besiktningar	5	5
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	5
Snö- och halkbekämpning	4	2
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel/inventarier	0	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	32	28
El	17	16
Uppvärmning	172	158
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	371	372

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se