
Årsredovisning

**BRF NORRA GULDHEDEN
NR 1
1/1 2015 - 31/12 2015
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

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av årsredovisning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Kassaflödesanalys	13
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	14
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Ordlista	

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NORRA
GULDHEDEN NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 med därpå uppförda 25 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 uthyrda:

Lokaler	Förråd	Lager	Garage
8	20	2	27

Föregående år

Total bostadsarea:	32 171 m ²	
Varav bostadsrätter:	30 248 m ²	(30 026)
Varav hyresrätter	1 923 m ²	(2 145)
Total lokalarea:	1 922 m ²	
Total uthyrningsbar yta:	34 093 m ²	

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Lämförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal

			Nuvarande löptid
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 11,6% av föreningens totala intäkter.

Styrelse

Efter den senaste stämman 2015-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Björn Ohde	Ordförande	Stämman	2017
Elisabeth Söderling	Vice ordförande	Stämman	2016
Barbara Lundberg	Sekreterare	Stämman	2017
Po-Tsan Goh	Kassör	Stämman	2016
Birgitta Kyrö Mattsson	Ledamot	Stämman	2017
Johan Nortoft	Ledamot	Stämman	2016
Lars Sandberg	Ledamot	Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Jonas Ahlstedt	Stämman	2016
Magnus Carlander	Stämman	2017

Revisorer och valberedning

Ordinarie revisorer

Linda Carlén	Medlemsrevisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman
som utsett auktoriserad revisor Klas Björnsson.		

Revisorssuppleant

Conny Nilsson	Stämman
Conny Nilsson har för revisionen gått in i ordinarie revisors ställe.	

Valberedning

Conny Nilsson	Sammanställande	Stämman
Arne Zettersten		Stämman
Eva Plenk		Stämman
Jan Salomonson		Stämman
Linda Carlén		Stämman
Oskar Öster		Stämman
Linda Carlén har av sagt sig uppdraget och Arne Zettersten har avlidit under året.		

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förändrade redovisningsprinciper

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt regelverk K3 då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen ändrade årsavgiften 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick till ca 862 kr/m²/år.

Underhåll av fastighet

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 472 tkr och underhåll enligt underhållsplanen för 283 tkr.

Föreningens underhållsprojekt av klimatskal etapp I och II på sammanlagt 59 Msek hanteras som investering enligt K3-regelverket.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 5 200 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 877 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen för sin redovisning tillämpar K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandeperioden.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Etapp I underhåll klimatskal	2014	Fasader, tak, fönster o balkongdörrar
Förskoleverksamheten	2012-2013	Upprustning och underhåll av förskola
Takbyte och fasadrenovering	2011	Dalheimersgatan 2, 4 och 6
Fasadrenovering	2011	Daniel Petterssons gata 3, omfogning
Installation av bredbandsuttag	2010	Samtliga lägenheter
Gästlägenhet	2009-2010	Färdigställande
Lekplats	2010 o 2012	Upprustning
Fjärrvärmenät	2009-2010	Överlåtelse och ombyggnad
Badrumsrenovering	2005-2007	Ca 400 badrum
Rörstammar	2005-2007	Rörinfordring
Elstamsbyte	2005-2007	Inkl.utbyggnad 3 fas jordfelsbrytare
Renovering av hissar	2005-2006	Totalt 12 hissar

Projekt och fastighetsunderhåll (genomfört och planerat)

Underhållet av föreningens bostadshus har utförts i enlighet med liggande underhållsplan och inom ramen för beslutade medel. Större arbeten såsom skalskydd (hela fasader och tak) sker i etapper, varav årets renovering benämns etapp II. (Etapp I omfattade Raketgatan 2,9 och 10 samt Daniel Pettersons gata 1).

Styrelsen erhåller förvaltningsrapport från vår förvaltare, Riksbyggen, inför varje styrelsemöte (11 ggr/år). Av dessa framgår det att det under 2015 inkommit 777 registrerade felanmälningar till förvaltaren (fastighetsservice@riksbyggen.se). Detta är i nivå med volymerna under tidigare år. Inget direkt mönster går att urskilja utan det är en stor variation på de fel och problem som inrapporteras.



Raketgatan 15



Dalheimersgatan 1-5

Skalskydd etapp II

Omfattning

Under 2015 har fokus för underhåll legat på fyra bostadshus, Dalheimersgatan 1, 3 och 5 samt Raketgatan 15. Renoveringen planerades hösten/vintern 2014 och genomfördes med färdigställande november/december 2015.

Inom ramen för avtalet med Riksbyggen genomfördes inventering, projektering och utförande av renoveringsarbete av ovan nämnda fyra bostadshus.

Bakgrund

Behovet av renovering är främst motiverat av områdets utsatta läge för regn och vindar och de fuktproblem detta innebär för husens klimatskal. Byggnadstekniskt är husens tegelfasaders fuktkänslighet en svag punkt, varför fokus har varit att säkerställa ett så gott skydd mot inträngande fukt som möjligt på fasad, tak och fönster. Även balkonger har haft behov att renoveras.

Husen byggdes i anslutning till landets första bostadsutställning, som invigdes augusti 1945, som en modell för efterkrigstidens moderna bostadsbebyggelse i landet. Området är den första "grannskapsenhet" som byggdes i landet och är av riksintresse med avseende på kulturmiljövården.

Genomförande

Låghusens fasader (Dalheimersgatan 1, 3 och 5) har åtgärdats, fogfräsning och utbyte av trasiga tegelstenar och tegelbalkar och därefter impregnering. På höghuset (Raketgatan 15) har tidigare fasadbeklädnad rivits och ersatts med ny. Samtliga tak har ersatts med nya tak. Fönster har lagats och målats och balkonger lagats eller bytts ut mot nya.

Informationsmöte har hållits varje månad med berörda boende, entreprenör, Riksbyggen och styrelserepresentant. Entreprenören har med anslag i trapphusen informerat om kommande arbeten varje vecka.

Total kostnad för etapp II blev 32 miljoner kr.

Förväntat resultat

Mätningar av fukthalt i ytterväggar visar att väggarna kontinuerligt blir torrare efter genomförda renoveringar. Uttorkningen är en långsam process och mätningarna fortsätter.

Övriga projekt och aktiviteter

Under 2015 har elinstallationer i vissa gemensamhetsutrymmen i hus längs Dalheimersgatan samt i ytterligare några trapphus bytts ut på grund av dels undermåligt skick, dels som en följd av genomförda andra renoveringar.

Som stöd till det fortsatta underhållsarbetet och revisionen av vår underhållsplan har inventering skett av standard på fönster, balkonger och elinstallationer i gemensamhetsutrymmen. Slutsatsen är att ett stort antal fönster, fler än 400 som behöver underhåll, varav knappt hälften är i akut behov av åtgärd. En förteckning över dessa kommer att anslås på hemsidan. Likaledes kommer äldre elinstallationer att bytas ut.

Möte med Räddningstjänsten i Storgöteborg har genomförts med avseende på föreningens brandskydd. Inre säkerhet bedöms som god med behov av endast mindre åtgärder. När det gäller den yttre säkerheten såsom tillgänglighet för stegbilar med mera kommer Räddningstjänsten återkomma under 2016 med eventuella synpunkter och krav.

Sotning av samtliga rökgångar avslutades under 2015. Vissa rökgångar provtrycktes och de kvarstående underkända eldstäderna på Raketgatan 9 färdigställdes och godkändes. För Raketgatan 5 gäller att hälften kvarstår att åtgärdas innan även dessa kan godkännas.



Behovet av förbättrad belysning i området har diskuterats med belysningskonsult dels för att gångvägar skall upplevas som trygga miljöer, dels för att minska risken för inbrott i bottenvåningar. För att i någon mån uppnå önskat resultat har ett flertal åtgärder vidtagits. Belysningsarmatur på husväggar har kompletterats med armaturer lika de befintliga. Längs gångväg genom lekplatsen Raketgatan 4-6 har låga pollare monterats samt spots på några av träden. Samtlig belysning styrs av sensorer för kvällsbelysning.

Föreningens styrelse har även sänt skrivelse till Göteborgs stad angående förbättrad belysning på anslutande gångstråk. Allt i linje med "Trygg stad"-programmet.

Framtida underhållsbehov

Underhållsplan 2016-2046

Den 30-åriga underhållsplanen för BRF Norra Guldheden har reviderats och föreligger nu i ny version.

Planen är dels baserad på kända behov samt i ett längre perspektiv på svensk statistik för likvärdigt husbestånd (ålder, material, utsatthet etc).

Bedömt underhållsbehov för de kommande 30 åren uppgår till i snitt 5,2 MSEK per år. Planen är dock framtung på grund av etapperna III och IV som kommer genomföras under i huvudsak 2016 och 2017. Styrelsens nuvarande bedömning är att när dessa etapper är slutförda föreligger inte behov av ytterligare omfattande skalskyddsprojekt. Förhoppningen är att istället med start 2018 kunna renovera våra trapphus. Ytterligare fuktmätningar i de hus som ej omfattas av etapperna I-IV kommer att påbörjas. Det kan inte uteslutas att detta leder till nya skalskyddsprojekt i en framtid. Medel för detta har dock ej tagits upp i den nu reviderade långtidsplanen.

För de kommande 3-5 åren har styrelsen beslutat följade prioritetsordning:

1. Löpande mindre reparationer (uppgår till i genomsnitt ca 1 MSEK per år och ligger utanför själva underhållsplanen).
2. Måsten: Akuta större underhåll (t.ex fönster), tvingande (lagar, förordningar) och säkerhet (t.ex brandskydd, el).
3. Långsiktigt bevarande av våra hus: fasader och tak (Ettapp I, II och III ...).
4. Övrigt underhåll inklusive ej funktionsrelaterade åtgärder (t.ex renovering av trapphus).



Punkthus på Raketgatan, varav Raketgatan 10 ingick i ettapp I 2014.

Beslutat underhåll 2016 - etapp III. Kostnad 14 MSEK

Under hösten har 2016 års etapp III planerats att omfatta två av punkthusen på Raketgatan (RG 6 och 12). Tidplanen är att starta så tidigt på året att underhållsarbetet är färdigt före höst och vintersäsongen. Avsikten är att på samma sätt som vid tidigare genomförda etapper utnyttja sommarmånaderna som byggtid.

Underhållet planeras omfatta skalskyddet, fasader, tak och fönster samt balkonger. Beslut om medel för underhåll, beräknad kostnad 14 MSEK har tagits av styrelsen.

Beslutat underhåll 2016 - övrigt. Kostnad 3,9 MSEK.

Akuta fönster enligt under 2015 utförd inventering och som ej ingår i etapp III och IV, uppskattad kostnad 1,4 MSEK.

Byte av äldre elinstallation i gemensamhetsutrymmen (källare, trapphus, vindar). Totalkostnaden är 4 MSEK varav hälften kommer att utföras och belasta 2016.

Brandsäkerhet. Mindre arbeten i framförallt källare samt för ännu oklar omfattning med avseende på yttre säkerhet med vilket främst avses tillgänglighet för brandkårens stegbilar, uppskattad kostnad 0,4 MSEK.

Värmeledningssystemen är från det att husen byggdes. Vid behov att byta ut dessa (rördragningar och radiatorer) skulle detta innebära stora kostnader för föreningen. Det finns idag teknik för att förlänga livslängden på befintliga system. Den bygger på att man för varje slutet system, per hus, installerar ett rengöringssystem som tar bort partiklar och syre ur vattnet och på så sätt både ökar verkningsgraden och minskar invändig korrosion. Pilotprojekt omfattande två hus genomförs under 2016. Uppskattad kostnad 0,1 MSEK.

Övriga verksamheter

Utegruppen

Utegruppen har, precis som tidigare år, arrangerat planeringsdagar och en röjdag i vår utemiljö. Dessa dagar är mycket uppskattade då alla boende får möjlighet att hjälpas åt att försköna föreningens gemensamma miljöer samtidigt som det är ett utmärkt tillfälle att lära känna sina grannar och utbyta tankar och idéer med andra engagerade medlemmar och styrelsen. Gruppen har också påbörjat arbetet med en långsiktig plan för utveckling av föreningens utemiljö. Under året har Riksbyggen tagit över förvaltningen av utemiljön ifrån HTE och utegruppen har arbetat för att övergången skall bli så smidig som möjligt. Dialogen med Park och Natur sker kontinuerligt och målet är att den skall leda till bättre belysning och skötsel av de områden som våra medlemmar utnyttjar dagligen men som inte tillhör föreningen.

Informationsgruppen

Kommunikation och information är viktigt inte minst i en stor förening som vår. Styrelsens informationsstrategi kan sammanfattas i följande fyra delar; föreningens hemsida (www.brfnorruguldheden.se), Högtrycket, föreningsstämmor och informationsmöten samt husens anslagstavlor. De olika delarna kompletterar och förstärker varandra med det flerfaldiga syftet att förutom konkret rak information också skapa identitetskänsla inom området och förtroende mellan styrelse och medlemmar.

Hemsidan är styrelsens verktyg för att löpande informera medlemmar, och andra intresserade, allmänt om vår förening, om gällande regler, om aktuella frågor och om framtidsplaner. På hemsidan hittar man också kallelser, stämmoprotokoll och årsredovisningar. Hemsidan har under året genomgått en del förändringar med tanken att bygga en modern hemsida med aktuell och för medlemmarna och boende relevant information.

Högtrycket är en fyrsidigt tryckt tidning där utrymme ges för lite djupare beskrivning av bakgrund och förutsättningar om aktuella ämnen. Under det gångna året har också texter om området Norra Guldheden, dess omgivning och människor presenterats. I Högtrycket, med fyra årliga utgåvor, har både medlemmar och styrelse kommit till tals.

Ansaret för innehåll och produktion ligger på en från styrelsen fristående redaktionskommitté.

Inför årsmötet på våren får alla medlemmar föreningens årsredovisning. I denna beskrivs föreningens ekonomi och förvaltning under året som gått i ganska formella termer. I Högtrycket publiceras en mer lättillgänglig text.

Den 6 december kallade styrelsen medlemmar och boende till informationsmöte där styrelsen inbjöd till dialog om aktuella frågor, t ex om nya stadgar, kommande renoveringsprojekt och föreningens ekonomi. I sista numret för året publicerade Högtrycket ett omfattande referat från mötet.

Till detta kommer den husvisa information till boende och medlemmar om bl a pågående renoveringar som under året anslagits i trapphusen.

Ett rikt informationsflöde av mer individuell karaktär står den s k styrelsemailen för. Här har medlemmar under året fått svar på allehanda frågor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 640 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 651 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 76 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 47).

Av föreningens 454 lägenheter är 28 hyresrätter (föregående år 31).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	32 117	31 305	28 744	27 639	26 758
Årets resultat	1 214	2 127	- 3 985	2 383	- 5 036
Resultat efter fondförändringar	- 1 380	- 3 161			
Resultat efter fondförändringar samt exklusive avskrivningar	7 756	2 410			
Balansomslutning	715 589	689 559	676 957	666 280	809 277
Soliditet	61%	62%	61%	54%	42%
Likviditet	129%	293%	339%	366%	243%
Driftkostnader, kr/m ²	351	355	477		
Driftkostnader exkl. planerat underhåll, kr/m ²	343	326	325		
Ränta, kr/m ²	188	235	262	265	280
Lån, kr/m ²	7 832	7 526	7 526	7 526	7 526

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

Ordföranden har ordet

Det har varit ett händelserikt år. Eftersom tidigare renoveringsetapp (etapp I) och under hösten pågående etapp II var finansiellt krävande så gällde att få en klar bild över kostnader och kommande fakturor för etappen. En hel del tid ägnades därför åt att prestera så precisa likviditetsprognoser som möjligt. Detta mot bakgrund av att föreningens kassa inte skulle komma att räcka för att betala förväntade fakturor.

Ekonomigruppen kom här att spela en stor roll i styrelsearbetet. Till detta kom även att föreningens stora fastighetslån om ca 256 mkr förföll till betalning den 29 december 2015. Omförhandling av fastighetslånet stod således för dörren. Förhandlingar togs upp med två banker. Dels kom dessa förhandlingar att avse omförhandling av det stora fastighetslånet men även förhandling om nytt lån för att täcka kostnader för etapp I och II och kommande etapper. Föreningen kunde inte gärna sätta igång planeringen av etapp III utan att veta att föreningen hade finansiering. Förhandling med banker gällde såväl belopp som löptider och räntevillkor. Det rådande ränteläget med negativ styrränta och löpande ränteswappar förenklade inte styrelsens beslut. Under det här arbetet hade styrelsen bra stöd i samarbetet mellan ekonomigruppen och teknikgruppen. Förhandlingarna med bankerna kunde trots tidspress avslutas med gott resultat i god tid före julleddigheter och årsskifte. Mycket tack vare ett utmärkt stöd från en för ändamålet mycket kvalificerad föreningsmedlem.

Under våren och hösten har jag haft nöjet att inom ramen för stadgruppen arbeta med förslaget till nya stadgar för föreningen. Arbetet har bestått i att arbeta igenom nuvarande stadgar, jämföra dessa med moderna s k normalstadgar och därefter jobba fram ett för föreningen passande förslag. Även här har föreningsmedlemmar varit engagerade och stått för i stort sett allt arbete. Styrelsen har haft en observatör i gruppen. Stadsgruppens förslag presenterades vid ett informationsmöte den 6 december 2015. Planen är att ett första beslut om nya stadgar tas vid årsstämman.

När det gäller information till medlemmarna så är det en källa till återkommande diskussioner. Högtrycket är medlemmarnas tidning och arbetar självständigt med en redaktionskommitté bestående av tre föreningsmedlemmar. Tanken är att "bladet" skall komma ut fyra gånger per år och innehålla artiklar av sammanhållande karaktär. Här har jag löpande kontakt med redaktionsmedlemmarna för att hålla dem underrättade om vad vi ägnar oss åt i styrelsen. När det gäller löpande information till medlemmar och boende så förlitar sig styrelsen på föreningens hemsida och intermittent framtagna nyhetsbrev som distribueras i postboxarna. En hel del information av individuell karaktär tillhandahålls vid den s k styrelsemailen. Här kan medlemmarna ställa frågor och lämna funderingar av allehanda slag. Styrelsemailen bevakas av "jourhavande" styrelsemedlem. Frågorna är mångfacetterade och visar på ett ständigt informationsbehov. Jag såväl som övriga styrelsemedlemmar får även en hel del telefonsamtal och frågor på gatan, alltifrån bortglömda portkoder till frågor om kommande renoveringsprojekt.

En fråga som ligger många medlemmar varmt om hjärtat är stadens planer på att bygga bostadshus vid Olssons trädgård. Engagemanget har resulterat i flera skrivelser - framtagna av styrelsen i samverkan med föreningens medlemmar - till staden där föreningen framfört synpunkter på den planerade byggnationen. I viss mån har föreningens synpunkter beaktats. Återstå att se vad som slutligen kommer att hända när överinstanserna sagt sitt.

Jag ser fram emot vad den nybildade kapitalanskaffningsgruppen kommer att presentera framöver. Än en gång har en grupp föreningsmedlemmar ställt upp, detta för att reda ut hur föreningen skall kunna förstärka sitt egna kapital och på så sätt minska räntekostnaderna, öka avgiftsunderlaget och höja hyresinkomster. Gruppen står inför en stor och komplicerad uppgift. I arbetet ligger att belysa såväl uppdatering av befintliga lokaler som olika kapitaltillskott och avgiftshöjningar. Ett mycket spännande projekt.

Utegruppens projekt är ju vart och ett inte av en omfattningen som renoveringarna men likväl av stor betydelse för allas vår trivsel. Jag hoppas att alla medlemmar - liksom jag - noterar vid våra dagliga promenader genom området resultatet av det idoga arbete som utegruppen står för.

Björn Ohde
Ordförande

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-25 609 131
Årets resultat före fondförändring	1 213 691
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 877 067
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>283 292</u>
Summa underskott	-26 989 215

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-26 989 215
----------------------------	-------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	4	32 117 028	31 273 092
Övriga rörelseintäkter	5	191 119	32 007
Summa rörelseintäkter, m.m.		32 308 147	31 305 099
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	6	-11 974 981	-12 098 493
Övriga externa kostnader	7	-3 293 460	-3 420 546
Personalkostnader	8	-350 640	-393 902
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-9 135 705	-5 570 728
Summa rörelsekostnader		-24 754 786	-21 483 669
Rörelseresultat		7 553 361	9 821 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	10	53 209	300 131
Räntekostnader	11	-6 392 879	-7 994 388
Summa finansiella poster		-6 339 670	-7 694 257
Resultat efter finansiella poster		1 213 691	2 127 173
Årets resultat	18	1 213 691	2 127 173
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 877 067	-6 278 000
Ianspråktagande av underhållsfond		283 292	989 712
Resultat efter fondförändring		-1 380 084	-3 161 115

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	699 494 612	648 713 359
Pågående projekt	13	—	21 291 970
Summa materiella anläggningstillgångar		699 494 612	670 005 329
Summa anläggningstillgångar		699 494 612	670 005 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	16 697	- 50
Övriga fordringar	15	423 750	526 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	501 390	478 287
Summa kortfristiga fordringar		941 838	1 004 980
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	14 500 000
Summa kortfristiga placeringar		—	14 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	15 152 111	4 048 740
Summa kassa och bank		15 152 111	4 048 740
Summa omsättningstillgångar		16 093 949	19 553 719
SUMMA TILLGÅNGAR		715 588 560	689 559 048

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		455 068 939	446 446 792
Fond för yttre underhåll		8 065 126	5 471 352
Summa bundet eget kapital		463 134 065	451 918 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 202 906	-27 736 304
Årets resultat		1 213 691	2 127 173
		-26 989 215	-25 609 131
Summa eget kapital		436 144 850	426 309 012
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	267 000 000	256 575 550
Summa långfristiga skulder		267 000 000	256 575 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 007 849	2 576 827
Övriga skulder	20	28 144	7 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 407 717	4 089 802
Summa kortfristiga skulder		12 443 710	6 674 486
Summa skulder		279 443 710	263 250 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		715 588 560	689 559 048
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		267 000 000	267 000 000
Summa ställda säkerheter		267 000 000	267 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 213 691	2 127 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	9 135 705	5 570 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 349 396	7 697 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	63 142	287 378
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 769 224	-210 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 181 762	7 775 226
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-38 624 984	-1 414 822
Investeringar i pågående byggnation	0	-20 509 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 624 984	-21 924 447
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	10 424 450	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	8 622 144	10 684 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 046 594	10 684 700
Årets kassaflöde	-3 396 628	-3 464 521
Likvida medel vid årets början	18 548 740	22 013 261
Likvida medel vid årets slut	15 152 111	18 548 740
(se Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11



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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen kan jämföras med en mindre ekonomisk förening i sammanhanget och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterats i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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, uträknas 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
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.

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 räntetäkter 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

- * 1243 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheten
- * samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- * Beloppen gäller inkomståret 2015

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

Föreningens är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:			Löptid
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 minileaseavgifter som kommer att erhållas avseende under löptiden icke	
Under året 2015	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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	25 880 182	24 948 912
Hyrer, bostäder	2 206 316	2 384 095
Hyrer, lokaler	3 732 214	3 598 522
Hyrer, garage	310 031	293 660
Hyrer, övriga	100 571	120 813
Hyresbortfall, bostäder	- 53 448	- 47 999
Hyresbortfall, lokaler	- 24 636	- 23 996
Hyresbortfall, garage	- 1 933	- 914
Rabatt, hyra garage	- 32 269	-
	32 117 028	31 273 092

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter (gästlägenhet och föreningslokal)	17 400	10 200
Öresutjämning avgifter och hyror	- 126	52
Inkassointäkter	4 161	8 520
Övriga rörelseintäkter	-	13 235
Försäkringsersättningar	169 684	-
	191 119	32 007

Not 6 Driftkostnader

Reparationer	1 472 347	1 031 733
Underhåll	283 292	989 712
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	615 802	603 998
Försäkringspremier	356 756	341 416
Kabel- och digital-TV	204 748	204 748
Fastighetsskötsel	1 504 642	1 451 676
Trädgårdsskötsel	2 421	44 452
Systematisk brandskyddsarbete	85 323	206 329
Hisservice och obligatoriska besiktningar	149 614	266 371
Bevakningskostnader	9 364	13 904
Skadedyrsavtal	166 075	154 479

	2015-12-31	2014-12-31
Snö- och halkbekämpning	54 535	–
Ersättningar till hyresgäster	3 776	21 139
Förbrukningsmateriel/inventarier	34 532	38 985
Vatten	903 748	892 441
El	512 098	553 554
Uppvärmning	5 070 684	4 761 852
Sophantering och återvinning	545 223	521 705
	<u>11 974 981</u>	<u>12 098 493</u>

Föreningen har gjort omfattande underhåll men hanteras som investering och framgår av not 12.

Not 7 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	2 729 905	2 528 998
IT-kostnader	46 642	44 835
Inkassoadministration	10 200	10 500
Arvode, yrkesrevisorer	40 972	37 237
Möteskostnader	156 207	138 140
Försäljningskostnader	–	233 470
Kontorsmateriel och tryckkostnader	58 155	43 703
Telefon och porto	9 384	8 713
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 067	4 307
Tidskrifter och facklitteratur	–	28 785
Serviceavgifter	24 987	25 415
Konsultarvoden	204 227	122 216
Bankkostnader	400	1 104
Advokatkostnader och delgivningskostnader	5 625	184 726
Övriga externa kostnader	4 689	8 399
	<u>3 293 460</u>	<u>3 420 546</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	267 000	267 000
Övriga ersättningar	–	46 250
Revisor	4 450	4 440
Utbildning förtroendevald	–	3 125
Summa	<u>271 450</u>	<u>320 815</u>
Sociala kostnader	79 190	73 087
	<u>350 640</u>	<u>393 902</u>

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	6 096 076	2 531 099
Standardförbättringar	2 773 039	2 773 039
Markanläggningar	266 590	266 590
	<u>9 135 705</u>	<u>5 570 728</u>

Den betydligt högre avskrivningskostnaden avseende byggnaden beror på byte av regelverk till K3 där komponentavskrivning tillämpas.

Not 10 Övriga ränteintäkter

Ränteintäkter från bank	—	613
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	2 895
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	51 203	290 390
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	751	3 723
Övriga ränteintäkter	1 255	2 510
	<u>53 209</u>	<u>300 131</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	6 383 496	7 987 432
Övriga räntekostnader	9 383	6 956
	<u>6 392 879</u>	<u>7 994 388</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	291 178 741	291 178 741
Mark	242 018 954	242 018 954
Standardförbättringar	133 003 450	131 588 628
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	<u>674 193 186</u>	<u>672 778 364</u>
Årets anskaffningar		
Komponenter etapp 1 och 2	59 916 957	—
Standardförbättringar	—	1 414 822
	<u>59 916 957</u>	<u>1 414 822</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>734 110 143</u>	<u>674 193 186</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 288 964	-12 757 865
Standardförbättringar	-8 596 980	-6 090 531
Markanläggningar	-1 593 883	-1 060 703
	<u>-25 479 827</u>	<u>-19 909 099</u>
Årets avskrivning byggnader	-6 096 076	-2 531 099
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 773 039	-2 773 039
Årets avskrivning markanläggningar	-266 590	-266 590
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-34 615 532</u>	<u>-25 479 827</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>699 494 612</u>	<u>648 713 359</u>
Varav		
Byggnader	329 710 659	275 889 777
Mark	242 018 954	242 018 954
Standardförbättringar	121 633 431	124 139 880
Markanläggningar	6 131 568	6 664 748
Taxeringsvärden		
Byggnader	236 572 000	236 572 000
Mark	177 776 000	177 776 000
Totalt taxeringsvärde	<u>414 348 000</u>	<u>414 348 000</u>
varav bostäder	409 200 000	409 200 000

Not 13 Pågående projekt

Pågående projekt klimatskal	—	21 291 970
	—	21 291 970
Vid årets början		
Etapp 1 Klimatskal	21 291 970	782 345
	21 291 970	782 345
Förändring under året		
Etapp 1 Klimatskal	5 620 695	20 509 625
Etapp 2 Klimatskal	31 998 454	—
	37 619 149	20 509 625
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	58 911 119	21 291 970

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	8 159	—
Kundfordringar	8 538	- 50
	16 697	- 50

Not 15 Övriga fordringar

Momsfordran (avser DP-förskola 2011-2012, återkrävs under 10 år)	238 416	268 218
Fastighetsavgift/skatt	77 649	89 453
Skattekonto	77 150	75 895
Momsfordringar	23 869	52 653
Andra kortfristiga fordringar	6 666	40 524
	423 750	526 743

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	21 801
Förutbetalda försäkringspremier	449 061	386 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 221	51 187
Övriga förutbetalda kostnader	1 108	18 741
	501 390	478 287

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	119 488	58 763
Förvaltningskonto i Swedbank	15 031 123	3 988 476
	15 152 111	4 048 740

	2015-12-31				2014-12-31	
Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 394 700	85 860 572	359 191 520	5 471 352	-27 736 304	2 127 173
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 127 173	-2 127 173
Reservering underhållsfond				2 877 067	-2 877 067	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 283 292	283 292	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		5 978 871	2 643 273			
Årets resultat						1 213 691
Vid årets slut	1 394 700	91 839 443	361 834 793	8 065 126	-28 202 906	1 213 691

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Omförhandling	Utg. skuld
Handelsbanken			256 575 550		-256 575 550	0
Handelsbanken	0,39%	3 mån		217 000 000		217 000 000
Handelsbanken	0,91%	2018-12-30		50 000 000		50 000 000
			256 575 550	267 000 000	-256 575 550	267 000 000

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.

Swapparnas nominella värde, marknadsvärden på balansdagen och löptid:

Nominellt värde	Marknadsvärde	Löptid
40 000 000	-677 050	2016-06-30
40 000 000	-2 924 665	2018-06-29
40 000 000	-4 597 696	2020-06-30
50 000 000	-4 663 209	2022-06-30
170 000 000	-12 862 620	

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	2 733
Avräkning hyror och avgifter	—	1 024
Övrig kortfristiga skulder	28 144	4 100
	28 144	7 857

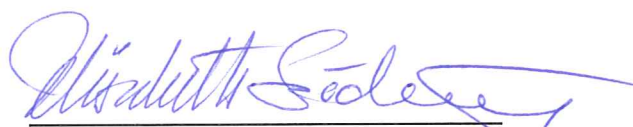
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

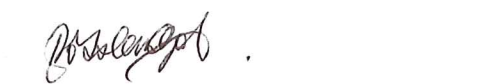
Upplupna sociala avgifter	85 289	43 341
Upplupna räntekostnader	5 966	19 970
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 458 023	97 865
Upplupna elkostnader	100 581	119 621
Upplupna vattenavgifter	92 588	120 998
Upplupna kostnader för renhållning	108 817	110 246
Upplupna revisionsarvoden	42 812	39 440

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden	267 000	133 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 340	27 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 234 301	3 377 678
	<u>6 407 717</u>	<u>4 089 802</u>

Göteborg 2016-03-04


Björn Ohde


Elisabeth Söderling


Po-Tsàn Goh


Birgitta Kyrö Mattsson

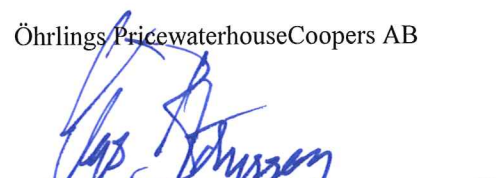

Johan Nortoft


Lars Sandberg


Barbara Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Conny Nilsson
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden nr 1 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden nr 1 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016- 02-08



Conny Nilsson
Föreningsrevisor



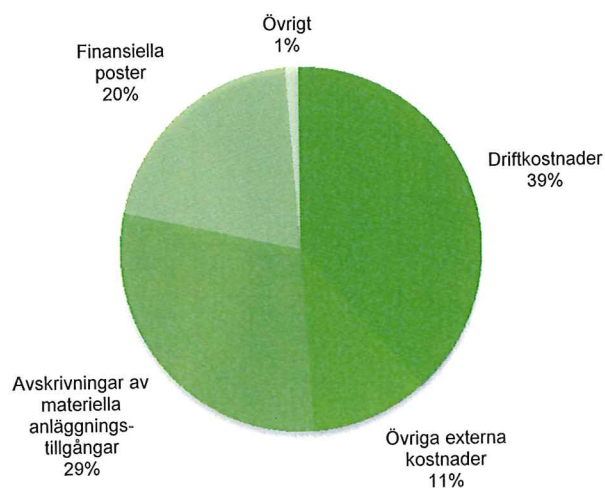
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

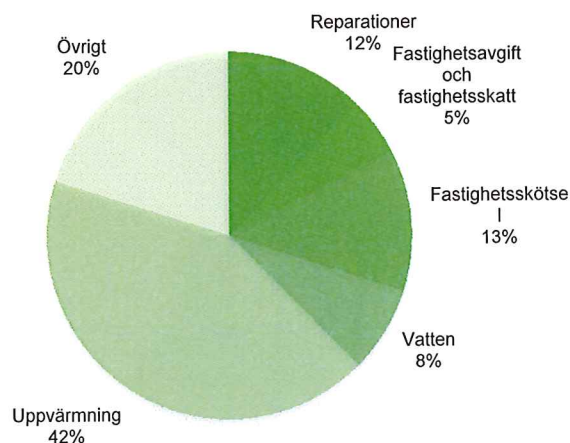
	2015	2014
Driftkostnader	11 974 981	12 098 493
Övriga externa kostnader	3 270 086	3 420 546
Personalkostnader	374 014	393 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9 135 705	5 570 728
Finansiella poster	6 339 670	7 694 257
Summa kostnader	31 094 456	29 177 926



Handwritten signature

Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	1 472 347	1 031 733
Underhåll	283 292	989 712
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	615 802	603 998
Försäkringspremier	356 756	341 416
Kabel- och digital-TV	204 748	204 748
Fastighetsskötsel	1 504 642	1 451 676
Trädgårdsskötsel	2 421	44 452
Systematiskt brandskyddsarbete	85 323	206 329
Obligatoriska besiktningar	149 614	266 371
Bevakningskostnader	9 364	13 904
Övriga utgifter, köpta tjänster	166 075	154 479
Snö- och halkbekämpning	54 535	0
Ersättningar till hyresgäster	3 776	21 139
Förbrukningsmateriel	34 532	38 985
Vatten	903 748	892 441
El	512 098	553 554
Uppvärmning	5 070 684	4 761 852
Sophantering och återvinning	545 223	521 705
Summa driftkostnader	11 974 981	12 098 493



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	32171	32171
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	46	32
Underhåll	9	31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	11	11
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel	47	45
Trädgårdsskötsel	0	1
Systematiskt brandskyddsarbete	3	6
Obligatoriska besiktningar	5	8
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	5
Snö- och halkbekämpning	2	0
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	28	28
El	16	17
Uppvärmning	158	148
Sophantering och återvinning	17	16
Summa driftkostnader	372	376

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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.

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.

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.

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.

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.

Arsavgift

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.