

Bostadsrättsföreningen
Norra Guldheden Nr 1
Årsredovisning
1 januari 2012 - 31 december 2012

Norra Guldheden Nr 1



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG
www.riksbyggen.se
tel: 0771 - 860 860



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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NORRA
GULDHEDEN NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hannes Vedin	Ordförande	Stämman	2013
Mattias Joklint	Vice ordförande	Stämman	2013
Lars Sandberg	Sekreterare	Stämman	2014
Mattias Svensson	Ledamot	Stämman	2014
Elisabeth Söderling	Ledamot	Stämman	2013
Erica Eneqvist	Ledamot	Stämman	2014
Eva Plenk	Ledamot	Stämman	2013
Styrelsesuppleanter			
Peder Kasemo		Stämman	2014
Ulf Ek		Stämman	2013

I tur att avgå är ledamöterna Hannes Vedin, Mattias Joklint, Elisabeth Söderling och Eva Plenk samt suppleanten Ulf Ek.

Ordinarie revisorer

Maria Bergström	Föreningsrevisor	Stämman
Göran Johansson	KPMG AB	Stämman

Valberedning

Conny Nilsson	Valberedning	Stämman
David Haglund	Valberedning	Stämman
Lars Åke Levin	Valberedning	Stämman
Lena Sandgren	Valberedning	Stämman
Margareta Torné	Valberedning	Stämman
Maria Bergström	Valberedning	Stämman
Martin Gustavsson	Valberedning	Stämman
Oskar Öster	Valberedning	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2, 10:1, 11:3, 11:5, 12:1 och 13:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 25 st bostadshus med 454 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adress är Raketgatan, Daniel Pettersons gata samt Dalheimersgatan i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
5	18

Total bostadsarea:	32 181 kvm
Total lokalarea:	1 468 kvm

Årets taxeringsvärde	353 127 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	353 127 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 719 tkr och planerat underhåll för 512 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens har beställt en underhållsplan som kommer att upprättas av Incit. Arbetet med att ta fram underhållsplanen beräknas vara klart under 2013

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 och 2012	-
Fjärrvärmenät	2009-2010	Överlåtelse och ombyggnad
Badrumsrenovering	2005-2007	C:a 400 badrum
Rörstamsbyte	2005-2007	Rörinfodring
Elstams byte	2005-2007	Inkl. utbyggn. 3-fas jordfelsbrytare
Renovering av hissar	2005-2006	Totalt 12 hissar

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2012. Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011
Rörelsens intäkter	27 639	26 758
Årets resultat	2 383	- 5 036
Resultat efter fondförändringar	2 776	- 4 296
Balansomslutning	666 280	661 631
Soliditet %	54%	52%
Likviditet %	366%	243%
Driftskostnad, kr / kvm	342	325
Ränta, kr / kvm	265	280

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna på 3%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 63 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 61 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 39 som upplåts med hyresrätt (föregående år 40 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
HTE Garden	Yttre skötsel

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-470 559 151
Årets resultat före fondförändring	2 382 928
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 059 381
Årets ianspråktagande av underhållsfond	511 507
Fg års fondavsättning	-1 059 381
Fg års ianspråktagande av underhållsfond	2 000 000
Avskrivning av uppskrivet belopp	1 151 186
Summa underskott	-466 632 292

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-466 632 292

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen

Styrelsens ledamöter har under året huvudsakligen verkat i tre utskott, teknikutskottet, ekonomiutskottet och nyinstiftade informationsutskottet. De två förstnämnda består av vardera fyra styrelsemedlemmar, det tredje består av tre styrelsemedlemmar. Samtliga syftar till att förbereda ärenden inom respektive område inför styrelsemöten, varvid beslut i olika frågor fattas i sedvanlig ordning. Givetvis sker dessa utskotts ärendeförberedning, i nära samarbete med såväl vår förvaltare, som eventuella externa kontakter med exempelvis myndigheter, banker, mäklare, entreprenörer, jurister och hantverkare etc.

Styrelsen har till sina sammanträden löpande och vid samtliga möten, adjungerat vår förvaltare (från ISS till och med april månad och därefter Riksbyggen i samband med förvaltarbytet under året), för att säkerställa tillgång till relevant information såsom beslutsunderlag i olika frågor, samt den direkta kanalen beträffande beslutade åtgärder, för operativt utförande av förvaltaren och dess organisation.

Väsentliga händelser

2012 var ett ännu ett händelserikt år i vår förening. Mest betydelsefulla händelsen torde förvaltarbytet från tidigare ISS Facilities Services till Riksbyggen och HTE, ha varit. Avtalet med Riksbyggen är på tre år, därefter med option på löpande ett års förlängning. Riksbyggen som ansvarar för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning tillträdde per 1 maj 2012. Samtidigt övertog också HTE ansvaret för vårt områdes yttre miljö. När man summerar året, kan styrelsen konstatera att de icke försumbara insatserna i samband med upphandlingen av den nya förvaltningen, i kombination med en smärre inkörsperiod hos för Riksbyggen och HTE, att förvaltarbytet har gått väldigt väl.

Under året har även gediget utrednings-/projekteringsarbete för att rusta upp Förskolelokalerna på Daniel Petterssonsgata 6, vilket kommer ske under 2013. Planen är att låta den kommande hyresgästen betala i princip hela kostanden via en framtagen betalningsplan. Detta för att minska projektets långsiktiga påverkan på föreningens ekonomi, samtidigt som vi säkerställer en bra miljö för vår hyresgäst.

Badrumsrenoveringsprojektet, har under året avslutats och färdigställts genom att tidigare noterade avvikelser åtgärdats enligt överenskommen åtgärdsplan med ursprunglig entreprenadleverantör. I samband med förvaltarbytet, har såväl en balkonginventering samt framtagande av en ny uppdaterad och digitalt editierbar/uppfoljningsbar underhållsplan initerats, som båda beräknas vara färdiga våren 2013. Det aningen fördröjda projektet, upprustningen av fasaden på Raketgatan 9, är i praktiken färdigprojekterat, vilket fördröjts till följd av välbehövlig metodinventering. Denna upprustning kommer påbörjas under 2013, givet att inget oförutsett, ännu okänt, tillstöter, som har högre prioritet. Framgent finns det ytterligare trapphus vars standard behöver höjas, givetvis i relation till övriga behov av olika dignitet, varför ambitionen är att fortsätta trapphusrenoveringarna löpande.

Administrationskostnaderna, inkl. förvaltningsupphandling, mäklararvoden vid lgh.försäljningar, har ökat i relation till budget, där delar antingen är engångskostnader, alternativt motsvaras av högre försäljningsbelopp ifrån upplåtna tidigare hyreslägenheter.

Arbetsgrupper

Styrelsen riktar ett särskilt tack till de medlemmar som genom sitt engagemang och sin kompetens bidragit till att utveckla verksamheten inom arbetsgrupperna, till förmån för samtliga boende inom området.

Informationsgruppen har under 2012 utkommit med 3 informationsblad, "Högtrycket". Dessutom kommer de instiftade informationsmötena i vårt område att fortsätta, då dessa hittills fallit mycket väl ut, baserat på tillströmningen av boende och den positiva dialog som präglat dessa möten.

Utegruppen arrangerade precis som tidigare år "utedagar" under vår och höst, då medlemmar och hyresgäster bjöds in till gemensamt arbete, trevlig samvaro och fika. Detta är ett utmärkt exempel på hur mycket nytta vi alla boende kan och åstadkommer när vi hjälps åt med olika saker i vårt område. Dessa insatser har resulterat i en påtaglig uppsnygning och utsmyckning av vårt område. Gruppen för också en kontinuerlig dialog med våra förvaltare, numera HTE, tidigare ISS Green när det gäller åtgärder som berör föreningens mark och med Park- och Natur-förvaltningen när det gäller övriga omgivningar.

Förtätningsgruppen har under året utarbetat ett yttrande över föreslagna byggnadsplaner vid Egnahemsvägen och ett överklagande av byggnadsnämndens beslut i detta ärende. Dessa yttranden har sedan konfirmerats av styrelsen och vidarebefordrats till berörda kommunala och regionala instanser.

Lokaler

Föreningen har en föreningslokal på Reutersgatan 10, en gästlägenhet på Raketgatan 1 och ett hobbyrum på Dalheimersgatan 1. Föreningslokalen och gästlägenheten har försetts med ett s.k. elektroniskt passersystem, vilket i det stora hela innebär att kodlås installerats och inpassage sker genom att man slår in en kod istället för att använda nyckel. Trots smärre försening av projektet, är det sedan senhösten 2012 nu i drift. Detta eliminerar fysisk nyckelhantering för både boende som nyttjar lokalen samt underlättar för föreningens förvaltare. Alla lokalerna kan lånas/hyras av föreningens medlemmar och hyresgäster.

Förvaltare ISS – övergång till Riksbyggen och HTE per 1 maj 2012

Vi har sedan januari 2010 haft ISS Facility Services AB som vår förvaltare, avseende såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Naturligtvis innebär ett förvaltarskap av ett område utav vår storlek, en mängd utmaningar oavsett leverantör. Syftet med förvaltningen är självfallet att på bästa sätt tillhandahålla och förbättra servicen för alla våra boende, samt öka möjligheterna att lokalisera och följa upp fastigheternas underhållsbehov och byggprojekt. Inför avtalets utgång, med ISS Facility Services AB, per årsskiftet 2011-2012, valde styrelsen att utmana leverantören (ISS), genom att konkurrensutsätta dem i form av en ny upphandling av föreningens förvaltartjänster. För att kvalitetssäkra denna upphandling inhämtades marknadsledande upphandlingskompetens externt. Denne tog i nära dialog med styrelse och arbetsutskott fram ett välunderbyggt förfrågningsunderlag, som i sin tur låg till grund för inkommande offerter. Utifrån de i förväg identifierade, uppsatta och viktade kriterierna valdes det bästa förvaltingsalternativet, hänsyn tagen till pris, bemanning, kvalitet och erfarenhet etc. Valet föll på Riksbyggen i fråga om ekonomisk/teknisk förvaltning och fastighetskötsel. I fråga om yttre skötsel föll valet på HTE. De båda nya förvaltarleverantörerna tillträdde sina respektive uppdrag per den 1 maj 2012.

Mäklare

Mäklaravtalet med Lundin, som tecknades i början av 2010, har fortsatt löpande. En avtalsöversyn pågår, och beräknas vara klar under 2013.

Renoveringsprojekt och kvalitetshöjande aktiviteter

Vad gäller renovering kan förutom löpande mindre arbeten nämnas det något försenade, huvudsakligen till följd av noggrann projekteringsarbete avseende upprustningen av Raketgatan 9. Detta kommer påbörjas och förhoppningsvis även slutföras under 2013. Noterbart är också det faktum att den nya uppdaterade underhållsplanen som torde vara framtagen under första halvåret 2013, kan medföra ytterligare renoveringsprojekt, eller projektering därav.

Upprustning av förskolelokaler

Lokalerna som nyttjas som förkoleverksamhet på Guldhedsgården, Daniel Petterssons gata 6, har visat sig i tämligen akut behov av upprustning och modernisering, bland annat handikappanpassning, för att kommunal förskoleverksamhet skall få bedrivas. Detta arbete har efter noggrann projektering upphandlats för att kunna genomföras under våren 2013, så att allt är klart senast sommaren 2013. Kommunen har i gengäld accepterat en högre hyresnivå, varför kostnaderna till fullo täcks av hyresintäkterna för lokalerna, så att föreningen får full kostnadsäckning inkl. alla med lokalerna och finansiering behäftade kostnader. Vid avtalstidens utgång är hela projektet till fullo kostnadstäckt genom hyresintäkterna som kommunen garanterar.

Reparation av öppna spisar pågår

Det löpande arbetet med reparation av öppna spisar pågår, men är inte prioriterat, utan kommer fortgå löpande parallellt med mer säkerhetsmässigt prioriterade projekt/åtgärder. I anslutning till att rökkanalerna säkrats, så uppmanas boende att på egen hand byta och iordningställa fogar etc., varpå inspektion sker. Först efter godkänd inspektion ges tillåtelse att åter börja nyttja de öppna spisarna, vilket sker löpande husvis.

Byte av anslagstavlor

Samtliga anslagstavlor i våra trappuppgångar har under året bytts ut till nya.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi får betraktas som god, på samma gång som resultatsvängningar från år till år, är rimligt, beroende på olika renoveringsprojekt, av varierande omfattning och karaktär. Detsamma får anses om föreningens likviditet. Det är rimligt att anta att vi i spåren av vår nya underhållsplan kommer behöva öka renoveringstakten då behoven är icke försumbara på en rad ställen i vårt område, av varierande omfattning. Det finns, och kommer fortsätta finnas kontinuerliga relativt stora löpande renoveringsbehov i vårt område, som behöver balanseras mellan behov, ekonomisk möjlighet och en rimlig avgiftsnivå med tillhörande ökningstakt.

Årets resultat bör ses dels i ljuset av kombinationen av oro på finansmarknaderna, oviss räntemarknad, fortsatt stora utmaningar vad gäller underhåll och renoveringar, som en naturlig följd av att våra byggnader är ca 60 år gamla och vädermässigt utsatta. Dessutom bör det faktum att vår förenings resultat sett år till år, fullt naturligt kommer fluktuera beroende på renoveringsinsatser etc.

Avgifterna höjdes under 2012 med 3%. Fr o m 1 januari 2013 höjdes avgifterna med ytterligare 3% efter beslut av styrelsen för att möta ökade upplånings- och byggkostnader. Framtida behov av avgiftshöjningar kommer framför allt att avgöras av det fortsatta underhållsbehovet samt ränteutvecklingen.

Bakgrund – föreningens bildande

Föreningens ingående ansamlade förlust efter föregående års resultatdisposition var -470 559 151 kr. Underskottet uppstod i allt väsentligt i samband med att föreningen skrev ned värdet på andelarna i Föreningen Guldheden UPA, som föreningen köpte fastighetsbeståndet av och där föreningen ägde samtliga andelar. Andelarna hade förvärvats av Wallenstam Värdepapper AB till en köpeskilling av 455 851 140 kr och fastighetsbeståndet köptes för 72 000 000 kr. Föreningen har skrivit upp fastigheterna till marknadsvärdet. Det uppskrivna värdet ingår i avskrivningsunderlaget för fastigheterna. Eftersom uppskrivning bokförs mot det bundna egna kapitalet, så påverkades inte det bokförda resultatet för år 2004 positivt motsvarande nedskrivningen av andelarna. Föreningen Guldheden UPA likviderades under 2006.

Slutord

Styrelsens uppgift är att verka för det gemensamma bästa inom föreningen vilket är en självklar utgångspunkt för beslutsfattandet. Vår primära målsättning är att medlemmar och hyresgäster känner trivsel och trygghet i sitt boende, i sin närmiljö och i gemenskapen med varandra. Förutsättningar för att uppnå detta är att:

- medlemmarna är delaktiga i föreningens angelägenheter, som utförandet därav, genom att medverka i olika aktiviteter för främjande av det gemensamma bästa,
- de visioner och tankegångar som ursprungligen präglade planeringen av grönområden och byggnation bevaras genom hänsynstagande till områdets specifika karaktär och en tydlig ambition att hålla grannskapstanken levande,
- byggnaderna präglas av hög boendekvalitet och moderna system, där framtida underhålls-, renoverings- och utvecklingsåtgärder är identifierade, planerade och finansierade via eget kapital och reguljära intäkter,
- den yttre miljön utvecklas genom mötesplatser för lek, samvaro och gemenskap och genom särskilt hänsynstagande till barns, äldres och funktionshindrades behov,
- föreningens ekonomi är god, och avgifterna stabiliseras på en nivå som av medlemmarna och föreningens omvärld uppfattas som rimlig och väl motiverad, även i relation till villkoren inom jämförbara bostadsrättsföreningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	27 375 582	26 628 762
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 99 094	- 92 235
Övriga förvaltningsintäkter	3	362 860	221 258
		<u>27 639 347</u>	<u>26 757 785</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 719 147	-1 183 350
Planerat underhåll	5	- 511 507	-6 400 685
Fastighetsavgift/skatt		- 687 720	- 659 118
Driftskostnader	6	-11 509 701	-10 938 929
Övriga kostnader	7	- 521 370	- 738 769
Personalkostnader	8	- 293 947	- 286 553
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 283 917	-2 253 695
		<u>-16 527 309</u>	<u>-22 461 099</u>
Rörelseresultat		11 112 038	4 296 685
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	197 647	93 618
Räntekostnader och liknande poster	11	-8 926 757	-9 426 479
		<u>-8 729 110</u>	<u>-9 332 861</u>
Resultat efter finansiella poster		2 382 928	-5 036 177
Årets resultat		2 382 928	-5 036 177
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 059 381	-1 059 381
Ianspråktagande av underhållsfond		511 507	1 799 895
Fg års avsättning till underhållsfond		-1 059 381	0
Fg års ianspråktagande av underhållsfond		2 000 000	0
Förändring av underhållsfond		<u>392 745</u>	<u>740 514</u>
Resultat efter fondförändring		2 775 673	-4 295 663

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	649 040 910	651 324 827
Pågående byggnation och förskott		1 416 768	188 395
		<u>650 457 678</u>	<u>651 513 222</u>
Summa anläggningstillgångar		650 457 678	651 513 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 866	12 928
Kundfordringar		0	15 506
Avräkningskonto ISS Facility Service AB		0	64 137
Skattekonto		19 546	19 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	272 571	790 958
		<u>293 983</u>	<u>902 986</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	8 750 000	0
Kassa och bank			
Handkassa		1 500	157
Bankmedel		3 851 377	9 214 243
Avräkning med Swedbank		2 924 988	0
		<u>6 777 865</u>	<u>9 214 400</u>
Summa omsättningstillgångar		15 821 848	10 117 386
SUMMA TILLGÅNGAR		666 279 526	661 630 608

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		352 052 791	351 285 778
Upplåtelseavgifter		71 609 301	70 276 314
Uppskrivningsfond byggnad		238 095 329	239 246 515
Underhållsfond		4 326 349	4 719 094
Uppskrivningsfond mark		160 625 862	148 270 026
		<u>826 709 632</u>	<u>813 797 727</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-469 407 965	-466 263 488
Årets resultat		2 382 928	-5 036 177
Avsättning till underhållsfond		-1 059 381	-1 059 381
Ianspråktagande av underhållsfond		511 507	1 799 895
Fg års avsättning till underhållsfond		-1 059 381	0
Fg ianspråktagande av underhållsfond		2 000 000	0
Summa eget kapital		360 077 340	343 238 576
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		45 304 730	57 660 566
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	256 575 550	256 575 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 590 630	1 071 969
Skatteskulder		64 251	23 897
Övriga kortfristiga skulder		0	78 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 667 025	2 982 021
		<u>4 321 906</u>	<u>4 155 916</u>
Summa skulder		306 202 186	318 392 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		666 279 526	661 630 609
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		267 000 000	267 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Till följd av uppskrivningen av byggnaderna så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 231 720 tkr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaderna kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är från och med 2013 22%, den minskade skattesatsen har minskat den uppskjutna skatteskulden och ökat uppskrivningsfonden.

Vad gäller marken anses den ha en oändlig ekonomisk livslängd varför det finns en förväntan om att den någon gång i framtiden kommer att avyttras. I enlighet med URA 29 ”Redovisning av uppskjuten skatt vid uppskrivning på icke-avskrivningsbara tillgångar” görs därför en reservering med 45 305 tkr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	103	2106
Standardförbättringar	Prog/Rak	10-100	-
Markanläggningar	Rak	30	2039

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	23 107 929	22 389 162
Hyror, bostäder	2 790 372	2 829 545
Hyror, lokaler	1 148 160	1 100 020
Hyror, garage	294 527	286 055
Hyror, övriga	34 594	23 980
	<u>27 375 582</u>	<u>26 628 762</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 93 046	- 79 857
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 134	- 8 565
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 914	- 3 813
	<u>- 99 094</u>	<u>- 92 235</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	68 900	80 600
Övriga ersättningar	25 350	17 756
Fakturerade kostnader	150 000	0
Övriga intäkter	118 610	122 902
	<u>362 860</u>	<u>221 258</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	197 138	319 858
Vattenskador	67 361	0
Lokaler	14 300	18 635
Tvättstugor	35 986	75 065
Gemensamma utrymmen	36 780	55 331
Installationer	62 019	0
Vatten/Avlopp	19 943	155 220
Värme	53 007	33 315
Ventilation	44 756	82 364
Elinstallationer	8 063	49 984
Tele/TV/Porttelefon	5 000	8 490
Hissar	71 665	4 305
Övriga installationer	10 306	44 856
Huskropp	74 205	122 069
Låssystem	0	46 404
Garage och parkeringsplatser, markytor	531	165 145
Vandalisering	15 526	0
Övrigt	2 562	2 309
	<u>719 147</u>	<u>1 183 350</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	110 463	41 433
Lokaler, gemensamma utrymmen	44 875	850 086
Installationer	183 669	179 749
Huskroppar	0	5 328 953
Gårdar och grönanläggningar	172 500	0
Övrigt	0	465
	<u>511 507</u>	<u>6 400 685</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	245 704	219 080
Arvode förvaltning	2 560 317	2 842 335
Kabel-TV	203 612	203 611
IT-kostnader	37 704	38 550
Juridiska kostnader	1 800	38 046
Revisionsarvode, externt	57 625	59 385
Möteskostnader	29 139	25 158
Övriga förvaltningskostnader	102 480	138 481
Fastighetsskötsel	597 174	30 330
Trädgårdsskötsel	134 133	134 688
Städ	228 085	1 925
Sotning	9 072	11 030
Obligatoriska besiktningar	304 783	120 564
Bevakningskostnader	1 625	3 055
Övriga utgifter, köpta tjänster	29 205	0
Snöröjning	131 431	409 832
Förbrukningsmateriel	230 672	19 265
Vatten	746 839	732 541
El	532 666	631 151
Uppvärmning	4 768 570	4 645 308
Sophantering	557 065	634 595
	<u>11 509 701</u>	<u>10 938 929</u>

Not 7 Övriga kostnader

Resekostnader	240	0
Övriga försäljningskostnader	107 332	278 044
Kreditupplysningar	1 313	0
Kontorsmateriel	14 363	5 920
Telefon och porto	14 767	13 801
Konstaterade förluster kundfordringar	0	6 686
Köpta tjänster	575	0
Konsultarvoden	326 111	341 614
Bankkostnader	8 933	11 371
Övriga externa kostnader	47 736	81 334
	<u>521 370</u>	<u>738 769</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	220 000	214 004
Föreningsvald revisor	8 620	8 520
Övriga personalkostnader	5 348	390
Summa	233 968	222 914
Sociala kostnader	59 979	63 639
	293 947	286 553

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, uppskrivning	1 151 186	1 134 173
Byggnader	202 300	199 311
Standardförbättringar	663 841	653 621
Markanläggningar	266 590	266 590
	2 283 917	2 253 695

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bankkonton	96 938	87 668
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	100 622	0
Övriga ränteintäkter	87	5 950
	197 647	93 618

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	8 926 345	9 415 591
Övriga räntekostnader	412	10 888
	8 926 757	9 426 479

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	43 399 697	43 399 697
Mark	36 088 362	36 088 362
Standardförbättringar	123 909 888	117 952 951
Markanläggning	7 992 041	7 827 998
	211 389 988	205 269 009
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	6 120 980
	0	6 120 980
Summa anskaffningsvärden	211 389 988	211 389 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 498 060	-1 298 749
Standardförbättringar	-3 216 685	-2 563 064
Markanläggningar	-527 523	-260 933
	-5 242 268	-4 122 746

	2012-12-31	2011-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 202 300	- 199 311
Årets avskrivning standardförbättringar	- 663 841	- 653 621
Årets avskrivning markanläggningar	- 266 590	- 266 590
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 374 999	-5 242 268
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	453 709 636	453 709 636
Ackumulerade avskrivningar	-8 532 529	-7 398 356
Årets avskrivning	-1 151 186	-1 134 173
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	444 025 921	445 177 107
Restvärde enligt plan vid årets slut	649 040 910	651 324 827
Varav		
Byggnader	279 794 666	281 148 152
Mark	242 018 954	242 018 954
Standardförbättringar	120 029 362	120 693 203
Markanläggningar	7 197 928	7 464 518
Taxeringsvärden		
Byggnader	216 147 000	216 147 000
Mark	136 980 000	136 980 000
Totalt taxeringsvärde	353 127 000	353 127 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	693 677
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 124	50 903
Övriga förutbetalda kostnader	190 277	46 378
Upplupna ränteintäkter	31 170	0
	<u>272 571</u>	<u>790 958</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		8 750 000	0
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	90 dagar	3 000 000	2,45 2013-01-10
	90 dagar	2 750 000	2,45 2013-02-10
	90 dagar	3 000 000	2,45 2013-03-10

2012-12-31 2011-12-31

Not 15	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	
		Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Insatser	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början		387 516 541	70 276 314	351 285 778	4 719 094	-470 559 151
Avsättning enligt stämmobeslut					1 059 381	
Ianspråkstagande enligt stämmobeslut					-2 000 000	
Avsättning till underhållsfond					1 059 381	
Uttag ur underhållsfond					- 511 507	
Avskrivning uppskrivet belopp		-1 151 186				1 151 186
Förändring av underhållsfond						392 745
Återföring av latent skatt		12 355 836				
Nya insatser och uppl. avgifter			1 332 987	767 013		
Årets resultat						2 382 928
Vid årets slut		398 721 191	71 609 301	352 052 791	4 326 349	-466 632 292

Not 16 Fastighetslån

Genomsnittlig ränta under året är 3,48%

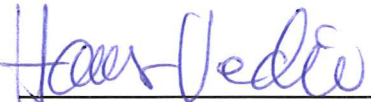
		Ränta		
Nordea Hypotek	Stibor 3m	2,394%	33 300 000	33 300 000
Nordea Hypotek	Stibor 3m	2,394%	223 275 550	223 275 550
			256 575 550	256 575 550

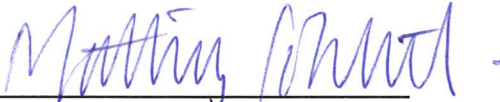
Av låneportföljen är 170 000 000 kr swapade. Swaparna är räntebundna med förfallodagar 2016-06-30, 2018-06-29, 2020-06-30 och 2022-06-30. En ränteswap används i säkringssyfte för att byta från rörlig till fast ränta. Det är ett avtal om att betala en fast ränta under en given period mot erhållandet av en rörlig ränta under samma period.

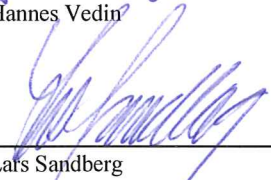
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	140 000	118 527
Upplupna räntekostnader	68 249	265 808
Upplupna drift- och underhållskostnader	0	113 964
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	62 030
Upplupna elkostnader	112 541	111 643
Upplupna vattenavgifter	265 953	238 022
Upplupna kostnader för renhållning	115 180	126 060
Upplupna revisionsarvoden	65 000	62 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 103	253 764
Förutbetalda hyror och avgifter	1 868 999	1 629 924
	2 667 025	2 982 021

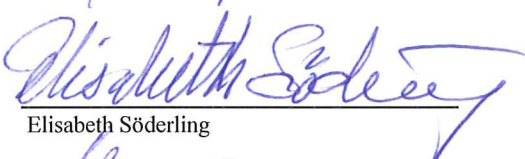
Göteborg 2013-04-14


Hannes Vedin



Mattias Joklint


Lars Sandberg



Mattias Svensson

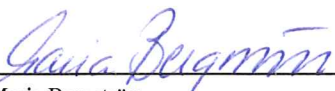

Elisabeth Söderling


Erica Litzén


Eva Plenk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013
KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Maria Bergström
Revisor

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 år 2012.

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 eller hon 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 Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden nr 1:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 år 2012.

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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

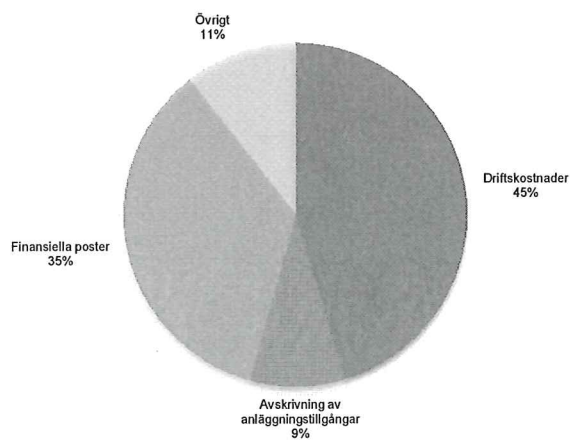
Göteborg 2013-09-29


Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Maria Bergström

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	719 147	1 183 350
Planerat underhåll	511 507	6 400 685
Fastighetsavgift/skatt	687 720	659 118
Driftskostnader	11 509 701	10 938 929
Övriga kostnader	521 370	738 769
Personalkostnader	293 947	286 553
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 283 917	2 253 695
Finansiella poster	8 926 757	9 426 479
Summa kostnader	25 454 066	31 887 578

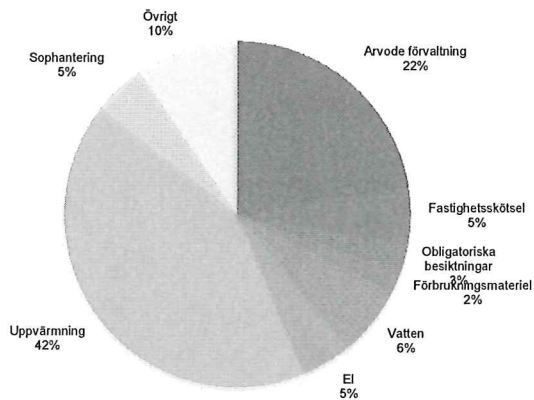


Driftskostnadsfördelning

2012

2011

Fastighetsförsäkring	245 704	219 080
Arvode förvaltning	2 560 317	2 842 335
Kabel-TV	203 612	203 611
IT-kostnader	37 704	38 550
Juridiska kostnader	1 800	38 046
Revisionsarvode, externt	57 625	59 385
Möteskostnader	29 139	25 158
Övriga förvaltningskostnader	102 480	138 481
Fastighetsskötsel	597 174	30 330
Trädgårdsskötsel	134 133	134 688
Städ	228 085	1 925
Sotning	9 072	11 030
Obligatoriska besiktningar	304 783	120 564
Bevakningskostnader	1 625	3 055
Övriga utgifter, köpta tjänster	29 205	0
Snöröjning	131 431	409 832
Förbrukningsmateriel	230 672	19 265
Vatten	746 839	732 541
El	532 666	631 151
Uppvärmning	4 768 570	4 645 308
Sophantering	557 065	634 595
Summa driftskostnader	11 509 701	10 938 930



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	32181	32181
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	80	88
Kabel-TV	6	6
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	3	4
Fastighetskötsel	19	1
Trädgårdsskötsel	4	4
Städ	7	0
Obligatoriska besiktningar	9	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	0
Snöröjning	4	13
Förbrukningsmateriel	7	1
Vatten	23	23
El	17	20
Uppvärmning	148	144
Sophantering	17	20
Summa driftskostnader	358	340

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).

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 bostadsrätts-havarnas 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.

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 motsvaras 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.