
Årsredovisning

BRF NORRA GULDHEDEN
NR 1

1/1 2013 - 31/12 2013

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	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Finanspolicy	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NORRA
GULDHEDEN NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter			årsstämmen
Hannes Vedin	Ordförande	Utsedd av Stämman	2015
Peder Kasemo	Vice ordförande	Stämman	2014
Lars Sandberg	Ledamot (sekreterare)	Stämman	2014
Birgitta Kyrö Mattsson	Ledamot	Stämman	2015
Elisabeth Söderling	Ledamot	Stämman	2015
Erica Eneqvist	Ledamot (kassör)	Stämman	2014
Yvonne Staberg	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Johan Nortoft		Stämman	2015
Po-Ts'an Goh	Sekreterare	Stämman	2015
Ordinarie revisorer			
Martin Söderlund	Föreningsrevisor	Stämman	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman	
Revisorssuppleanter			
David Haglund		Stämman	
Valberedning			
Conny Nilsson	(sammankallande)	Stämman	
David Haglund		Stämman	
Margareta Torné		Stämman	
Annika Hellberg		Stämman	
Martin Söderlund		Stämman	
Oskar Öster		Stämman	
Tiujo Sirvo		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	Totalt
18	248	63	125	454

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Förråd	Lager
8	27	20	2

Total bostadsarea:	32 171 kvm
varav bostadsrätter	29 770 kvm
varav hyresrätter	2 401 kvm
Total lokalarea:	1 922 kvm
Total area (BOA+LOA):	34 093 kvm

Årets taxeringsvärde	414 348 000 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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 897 380 kr och planerat underhåll för 5 202 286 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Den av Incit beställda underhållsplanen färdigställdes under 2013. Föreningens nya underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 57 968 00 kr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 440 889 kr. Avsättning för verksamhetsåret 2013 har skett enligt budget med 1 059 000 kr.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förskoleverksamheten	2012-2013	Upprustning och underhåll av förskolan
Takbyte och Fasadenovering	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

Planerat underhåll

Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras löpande. Detta innebär att planerade åtgärder och beräknade kostnader kan komma att variera och förskjutas över tiden. Nedan följer ett utdrag över föreningens planerade underhållsåtgärder de närmsta fem åren.

	(Uppgifter i tkr)
2014	3 349
2015	6 354
2016	5 826
2017	6 203
2018	10 542

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 juni 2013. Styrelsen har därutöver hållit 16 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	28 744	27 639	26 758
Årets resultat	- 3 985	2 383	- 5 036
Resultat efter fondförändringar	158	2 776	- 4 296
Balansomslutning	676 957	666 280	809 277
Soliditet %	61%	54%	42%
Likviditet %	339%	366%	243%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	806	—	—
Driftskostnad, kr / kvm	369	342	325
Ränta, kr / kvm	262	265	280
Lån, kr / kvm	7 526	—	—

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgick under 2013 i genomsnitt till 806 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 59 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 63 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 34st som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång, liksom vid föregående verksamhetsårs utgång, var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
HTE garden	Yttre skötsel
Göteborg Energi	Klimatavtal uppvärmning

Verksamhetsberättelse

Styrelsen

Styrelsens medlemmar, till antalet sju ledamöter och två suppleanter, har under året huvudsakligen verkat i tre utskott, teknikutskottet, informationsutskottet och ekonomiutskottet. Utskottsarbetet syftar till att förbereda ärenden inom respektive område inför styrelsemöten, varvid beslut i olika frågor fattas i sedvanlig ordning.

Ärendeförberedningen av styrelsens olika ärenden sker i nära kontinuerlig dialog med såväl 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 Riksbyggen), 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

2013 var ett som alltid ett händelserikt år i vår förening. Mest betydelsefulla händelsen torde upprustningen av en av Göteborgs mest populära förskolor, vår egen, på Daniel Petterssonsgata 6, vara. Noterbart att projektet finansieras (inkl. alla med lokalerna och finansiering behäftade kostnader). av hyresgästen, Lokalförvaltningen, Göteborgs Stad i ett tio år långt avtal.

Detta projekt får anses mycket lyckat och väl genomfört, eftersom budgeten höll, lika så tidsplanen och med väldigt lyckat resultat av föräldrars och personalens återkoppling. Dessutom genomfördes projekteringen och därmed starten på den noggrant planerade upprustningen av våra byggnaders skalskydd. Inledningsvis projekterades detta år byggnaderna DP1, RG2, RG9 och RG10. Ambitionen är att producera 2-4 utav dessa byggnaders upprustning av skalskydd under 2014, hänsyn tagen till resultatet av upphandling etc.

Inkörningsperioden med vår förvaltarleverantör, Riksbyggen AB och HTE, har övergått i just förvaltarfas. Vi har kunnat notera Riksbyggens övergripande ansvarsfulla leveransorientering. Avtalet med Riksbyggen, löper på tre år, med därefter med option på löpande ett års förlängning. Samtidigt övertog också HTE ansvaret för vårt områdes yttre miljö. Den välfungerande förvaltningen, har möjliggjort ökat strategiskt och för föreningen långsiktigt så avgörande arbete för styrelsen, vilket tidigare tyvärr i större utsträckning tvingats stå tillbaka för akut operativt arbete. Åtgärdsdelen av Badrumsrenoveringsprojektet, är avslutat, tidigare leverantören AF-bygg har slutkompleterat i enlighet med överenskommelse. Detsamma gäller i praktiken även OVK-projektet, utfört av ISS, som formellt avslutas under Q1 2014. Slutligen har ett mycket positivt projekt med s k Stadsodling initierats och inletts, vilket framtiden får utvisa effekterna och resultatet av.

Arbetsgrupper

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

Informationsgruppen har under 2013 utkommit med 4 informationsblad, "Högtrycket". De sedan ett antal år nu etablerade återkommande medlemsmötena, har fortsatt under året, en gång på hösten respektive en gång på våren. Dessa sammankomster har 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, angående åtgärder som berör föreningens mark och med Park- och Natur-förvaltningen när det gäller övriga omgivningar. Under året har ett pilotprojekt med egenodling initierats.

Förtätningsgruppen har under året fortsatt bevakning av ärenden i föreningens närhet, och utarbetat yttranden över föreslagna byggnadsplaner. 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. Vidare har föreningen en lokal i vilken Akidoverksamhet med framgång utförs. Nämnas bör också den större övergripande lokalinventering som påbörjats och beräknas pågå tills hösten 2014, avseende såväl nyttjade som ev. outnyttjade utrymmen, samt de olika utrymmenas tillhörighet. Alla lokalerna kan lånas/hyras av föreningens medlemmar och hyresgäster.

Förvaltare Riksbyggen och HTE – från 1 maj 2012 – 30 april 2015

Avtalet med Riksbyggen fortsatte löpa under året, ur de allra flesta aspekter till belåtenhet för föreningens vidkommanden. Riksbyggen är 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 Riksbyggen, våren 2015, kommer avtalsdiskussioner i god tid initieras redan våren 2014, med ambitionen att om möjligt fortsätta även efter nuvarande avtals utgång. I fråga om yttre skötsel använder föreningen fortsatt HTE.

Mäklare

Avtalsöversynen gällande föreningens mäklartjänster, renderade denna utvärdering och upphandling i att föreningens nya mäklarpartner, sedan början av året (2013) är Bjurfors. Bjurfors uppvisade såväl god service, samt såväl tidigare som efter avtalets tecknande bästa prisnivå vid försäljningar, vilket kommer samtliga föreningen till godo.

Renoveringsprojekt och kvalitetshöjande aktiviteter

Renoveringsmässigt har fokus det gångna året främst varit löpande akuta åtgärder, upprättande av en ny levande underhållsplan som levande arbetsdokument för styrelsen, samt ovan nämnd projektering av fyra byggnader. Ambitionen är att producera 2-4 utav dessa byggnaders upprustning av skalskydd under 2014, hänsyn tagen till resultatet av upphandling etc.

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.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi får för närvarande betraktas som god, om än inte opåverkbar eller osårbar. Kostnadmässigt störst påverkan har finansiella kostnader (huvudsakligen låneräntor), energikostnader samt förvaltarkostnader. Intäktsmässigt klart övervägande del är boendeavgifter och hyror. Räntorna har varit tacknämligt låga under året. Samtidigt har den planerade upprustningen av skalskydd påbörjats, vilket över tid kommer bli kostsamt (mestadels till följd av vår förenings storlek). För att i möjligaste mån framgent undvika en kraftigt höjd ökningstakt utav boendeavgifter, har styrelsen, hänsyn tagen till rådande förutsättningar, efter bästa förmåga försökt inteckna kommande förväntade kostnadsökningar, genom en årlig ökningstakt kring 3%, vilket får antas fortsätta ytterligare några år. Målsättningen är att ökningstakten så småningom ska kunna avta för att sedan stanna. Ytterligare ett mål är att föreningen i större utsträckning ska amortera av på föreningens lånestock.

Kommande renoveringsprojekt får antas medföra resultatsvängningar från år till år, beroende på olika renoveringsprojekts varierande omfattning och karaktär. Detsamma får anses om föreningens likviditet, som för närvarande får anses mycket god. 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. 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 oro på finansmarknaderna, oviss räntemarknad, fortsatt stora utmaningar vad gäller underhåll och renoveringar, som en naturlig följd av att våra byggnader är ca 70 år gamla och vädermässigt utsatta.

Avgifterna höjdes under 2013 med 3%. Fr o m 1 januari 2014 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 -466 657 147 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.

Under räkenskapsåret sker ett antal justeringar, som specificeras under reserv- och uppskrivningsfond samt latent skatt i not 17, vilka innebär en rättelse av tidigare bokföring. Rättelsen görs på grund av ändrad redovisningspraxis och innebär att försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen. Rättelsen påverkar endast innevarande år, justering sker ej av räkenskapsåret 2012. Rättelsen bidrar till att korrigera föreningens ansamlade förlust som till större delen är hänförlig till köpet av fastighetsbeståndet.

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.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-466 632 292
Justering uppskrivningsfond	238 095 329
Justering reservfond	148 270 026
Justering latent skatt	57 660 566
Årets resultat före fondförändring	-3 984 930
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 202 286
Summa underskott	-22 448 016

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-22 448 016

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	28 861 567	27 375 582
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 112 347	- 99 094
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 5 208	362 860
		<u>28 744 012</u>	<u>27 639 347</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 897 380	- 719 147
Planerat underhåll	5	-5 202 286	- 511 507
Fastighetsavgift/skatt		- 600 820	- 687 720
Driftkostnader	6	-12 546 739	-11 509 701
Övriga kostnader	7	- 656 823	- 521 370
Personalkostnader	8	- 358 468	- 293 947
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 850 382	-2 283 917
		<u>-24 112 898</u>	<u>-16 527 309</u>
Rörelseresultat		4 631 114	11 112 038
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	279 577	197 647
Räntekostnader och liknande poster	11	-8 895 621	-8 926 757
		<u>-8 616 044</u>	<u>-8 729 110</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 984 930	2 382 928
Årets resultat		-3 984 930	2 382 928
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 059 000	-1 059 381
Ianspråktagande av underhållsfond		5 202 286	511 507
2011 års avsättning till underhållsfond		—	-1 059 381
2011 års ianspråktagande av underhållsfond		—	2 000 000
Förändring av underhållsfond		—	392 745
Resultat efter fondförändring		158 356	2 775 673

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	652 869 265	649 040 911
Pågående byggnation och förskott		782 345	1 416 768
		<u>653 651 610</u>	<u>650 457 678</u>
Summa anläggningstillgångar		653 651 610	650 457 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 094	1 866
Kundfordringar		150 100	—
Skattefordringar	13	324 020	—
Övriga fordringar	14	663 427	19 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	138 718	272 571
		<u>1 292 358</u>	<u>293 983</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	16 400 000	8 750 000
		<u>16 400 000</u>	<u>8 750 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		1 500	1 500
Bankmedel		225 125	3 851 377
Avräkning med Swedbank		5 386 635	2 924 988
		<u>5 613 261</u>	<u>6 777 865</u>
Summa omsättningstillgångar		23 305 619	15 821 848
SUMMA TILLGÅNGAR		676 957 229	666 279 526

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		356 109 405	352 052 791
Upplåtelseavgifter		79 652 687	71 609 301
Uppskrivningsfond		—	238 095 329
Underhållsfond		183 063	4 326 349
Reservfond		—	160 625 862
		<u>435 945 155</u>	<u>826 709 632</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-466 632 292	-470 559 151
Justering uppskrivningsfond		238 095 329	—
Justering reservfond		148 270 026	—
Justering latent skatt		57 660 566	—
Avskrivning uppskrivningsfond		—	1 151 186
Årets resultat		-3 984 930	2 382 928
Avsättning till underhållsfond		-1 059 000	-1 059 381
Ianspråktagande av underhållsfond		5 202 286	511 507
2011 års avsättning till uh-fond		—	-1 059 381
2011 års ianspråktagande av underhållsfond		—	2 000 000
		<u>-22 448 016</u>	<u>-466 632 292</u>
Summa eget kapital		413 497 139	360 077 340
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		—	45 304 730
		<u>—</u>	<u>45 304 730</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	256 575 550	256 575 550
		<u>256 575 550</u>	<u>256 575 550</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 755 848	1 590 630
Skatteskulder		—	64 251
Övriga kortfristiga skulder	19	1 384	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 127 308	2 667 025
		<u>6 884 540</u>	<u>4 321 906</u>
Summa skulder		263 460 090	306 202 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 957 229	666 279 526
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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	24 002 377	23 107 929
Hyrer, bostäder	2 616 188	2 790 372
Hyrer, lokaler	1 820 984	1 148 160
Hyrer, garage	294 575	294 527
Hyrer, övriga	127 443	34 594
	<u>28 861 567</u>	<u>27 375 582</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 85 600	- 93 046
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 23 782	- 5 134
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 965	- 914
	<u>- 112 347</u>	<u>- 99 094</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	11 700	68 900
Övriga ersättningar	—	25 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	130	—
Fakturerade kostnader	- 30 000	150 000
Inkassointäkter	6 787	—
Övriga intäkter	6 175	118 610
	<u>- 5 208</u>	<u>362 860</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	43 043	197 138
Vattenskador	499 331	67 361
Lokaler	—	14 300
Tvättstugor	14 502	35 986
Gemensamma utrymmen	10 435	36 780
Installationer	—	62 019
Vatten/Avlopp	14 188	19 943
Värme	53 717	53 007
Ventilation	233 007	44 756
Elinstallationer	14 510	8 063
Tele/TV/Porttelefon	—	5 000
Hissar	—	71 665
Låssystem	5 557	10 306
Huskropp	4 362	74 205
Garage och parkeringsplatser	2 000	531
Vandalisering	2 728	15 526
Övrigt	—	2 562
	<u>897 380</u>	<u>719 147</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	—	110 463
Lokaler, gemensamma utrymmen (2013: Förskoleprojekt)	5 119 161	44 875
Trapphus/entréer	30 625	—
Installationer	—	183 669
VA/Sanitet	52 500	—
Gårdar och grönanläggningar	—	172 500
	<u>5 202 286</u>	<u>511 507</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	254 486	245 704
Förvaltningsarvode	2 767 070	2 560 317
Kabel-TV	204 559	203 612
IT-kostnader	40 249	37 704
Juridiska kostnader	38 053	1 800
Arvode, yrkesrevisorer	27 000	57 625
Möteskostnader	96 927	29 139
Övriga förvaltningskostnader	—	102 480
Yttre miljö	1 034 084	597 174
Trädgårdsskötsel	48 721	134 133
Städning gemensamma utrymmen	—	228 085
Sotning	—	9 072
Obligatoriska besiktningar	938 811	304 783
Bevakningskostnader	—	1 625
Övriga utgifter, köpta tjänster	333 343	29 205
Snö- och halkbekämpning	—	131 431
Förbrukningsmateriel	12 949	230 672
Vatten	874 788	746 839
El	566 006	532 666
Uppvärmning	4 782 432	4 768 570
Sophantering och återvinning	527 261	557 065
	<u>12 546 739</u>	<u>11 509 701</u>

Not 7 Övriga kostnader

Resekostnader	—	240
Övriga försäljningskostnader	268 500	107 332
Kreditupplysningar	—	1 313
Kontorsmateriel	55 863	14 363
Telefon och porto	8 793	14 767
Serviceavgifter	21 171	—
Köpta tjänster	2 384	575
Konsultarvoden	265 935	326 111
Bankkostnader	—	8 933
Övriga externa kostnader	34 177	47 736
	<u>656 823</u>	<u>521 370</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	267 000	220 000
Föreningsvald revisor	8 900	8 620
Övriga personalkostnader	—	5 348
Summa	<u>275 900</u>	<u>233 968</u>
Sociala kostnader	<u>82 568</u>	<u>59 979</u>
	<u>358 468</u>	<u>293 947</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, uppskrivning	–	1 151 186
Byggnader	1 373 788	202 300
Standardförbättringar	2 210 004	663 841
Markanläggningar	266 590	266 590
	<u>3 850 382</u>	<u>2 283 917</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	8 812	–
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	3 284	96 938
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	266 054	100 622
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	363	–
Övriga ränteintäkter	1 064	87
	<u>279 577</u>	<u>197 647</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	8 895 195	8 926 345
Övriga räntekostnader	426	412
	<u>8 895 621</u>	<u>8 926 757</u>

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	123 909 888
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	<u>211 389 988</u>	<u>211 389 988</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	7 678 740	–
	<u>7 678 740</u>	<u>–</u>
Årets justering från uppskrivningsfond		
Byggnader	247 779 044	–
Mark	205 930 592	–
	<u>453 709 636</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>672 778 364</u>	<u>211 389 988</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 700 361	-1 498 060
Standardförbättringar	-3 880 526	-3 216 685
Markanläggningar	- 794 113	- 527 523
	<u>-6 375 000</u>	<u>-5 242 268</u>
Justering ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Justering byggnader från uppskrivningsfond	-9 683 716	–
	<u>-9 683 716</u>	<u>–</u>
Årets avskrivning byggnader	- 205 335	- 202 300
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 210 004	- 663 841
Årets avskrivning markanläggningar	- 266 590	- 266 590
	<u>-2 681 929</u>	<u>-1 132 731</u>
Årets avskrivning justering byggnader (uppskrivningsfond)	-1 168 453	–
	<u>-1 168 453</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-19 909 099</u>	<u>-6 374 999</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar, byggnad (2012 byggnad och mark)	247 779 044	453 709 636
Ingående uppskrivningar, mark	205 930 592	—
Ackumulerade avskrivningar vid årets början, byggnad	-9 683 716	-8 532 529
Årets avskrivning, byggnad	—	-1 151 186
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	444 025 920	444 025 922
Justering ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Justering uppskrivningar, byggnad	-247 779 044	—
Justering uppskrivningar, mark	-205 930 592	—
Justering ackumulerade avskrivningar vid årets början, byggnad	9 683 716	—
Årets avskrivning, byggnad	—	—
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-444 025 920	—
Restvärde enligt plan vid årets slut	652 869 265	649 040 911
Varav		
Byggnader	278 420 876	279 794 666
Mark	242 018 954	242 018 954
Standardförbättringar	125 498 098	120 029 362
Markanläggningar	6 931 338	7 197 928
Taxeringsvärden		
byggnader	236 572 000	216 147 000
mark	177 776 000	136 980 000
Totalt taxeringsvärde	414 348 000	353 127 000

Not 13 Skattefordringar

Avräkning skatter och avgifter	298 020	—
Fastighetsavgift/skatt	26 000	—
	324 020	—

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	20 610	19 546
Momsfordringar	642 817	—
	663 427	19 546

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	62 805	31 170
Förutbetalda försäkringspremier	23 135	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 187	51 124
Övriga förutbetalda kostnader	1 591	190 277
	138 718	272 571

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	16 400 000	8 750 000
-------------------------------------	------------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,90	2014-01-03
90 dagar	5 000 000	2,20	2014-01-03
90 dagar	4 900 000	2,00	2014-02-03
90 dagar	6 000 000	2,00	2014-03-03

2013-12-31 2012-12-31

Not 17	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Res- & uppskr-fond, skatt	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		386 365 355	71 609 301	352 052 791	4 326 349	-469 015 220	2 382 928
varav res.fond		148 270 026					
varav uppskr.fond		238 095 329					
Justering:							
Rättelse res.fond		-148 270 026				148 270 026	
Rättelse uppskr.fond		-238 095 329				238 095 329	
Disp enl årsstämma						2 382 928	-2 382 928
Avs underhållsfond					1 059 000	-1 059 000	
Ianspr underhållsfond					-5 202 286	5 202 286	
Nya insatser uppl.avg.			8 043 386	4 056 614			
Latent skatt		57 660 566					
Justering:							
Rättelse latent skatt		-57 660 566				57 660 566	
Årets resultat							-3 984 930
Vid årets slut	–		79 652 687	356 109 405	183 063	-18 463 086	-3 984 930

Föreningens ingående ansamlade förlust 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 skrev upp fastigheterna till marknadsvärdet.

Föreningen Guldheden UPA likviderades under 2006.

Ovanstående justeringar, som specificeras under reserv- och uppskrivningsfond samt latent skatt, innebär en rättelse av tidigare bokföring. Rättelsen görs på grund av ändrad redovisningspraxis och innebär att försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen. Rättelsen har endast påverkat innevarande år, justering har ej skett av räkenskapsåret 2012.

Not 18 Fastighetslån

		Ränta		
Handelsbanken	Rörligt		–	33 300 000
Handelsbanken	Rörligt	1,85%	256 575 550	223 275 550
Skuld vid årets slut			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 19 Övriga kortfristiga skulder

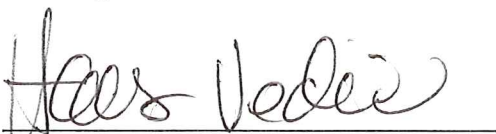
Avräkning hyror och avgifter	1 024	–
Övriga kortfristiga låneskulder	360	–
	1 384	–

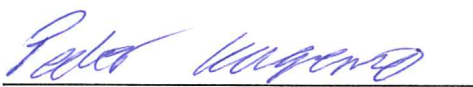
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

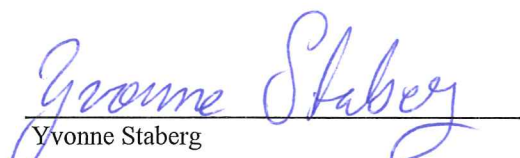
Upplupna löner och sociala avgifter	43 348	140 000
Upplupna räntekostnader	56 960	68 249
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	278 878	–

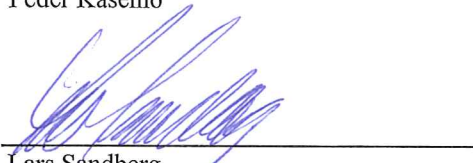
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna elkostnader	114 249	112 541
Upplupna vattenavgifter	288 142	265 953
Upplupna kostnader för renhållning	118 985	115 180
Upplupna revisionsarvoden	39 450	65 000
Upplupna styrelsearvoden	133 500	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	31 103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 052 896	1 868 999
	<u>5 127 308</u>	<u>2 667 025</u>

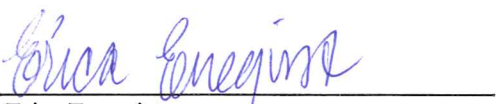
Göteborg 2014-03-13

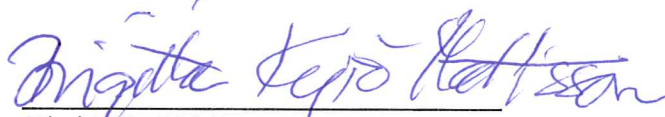

Hannes Vedin

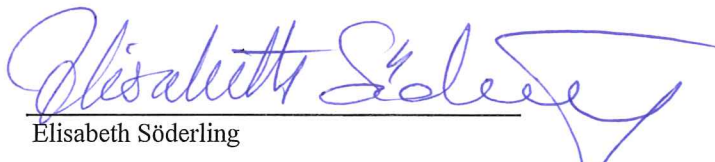

Peder Kasemo


Yvonne Staberg


Lars Sandberg


Erica Eneqvist

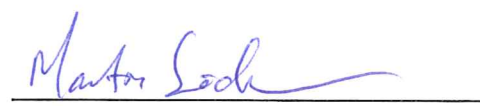

Birgitta Kyrö Mattsson


Elisabeth Söderling

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2014-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor


Martin Söderlund
Föreningsrevisor

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 2013.

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 de auktoriserade revisorn innebär detta att 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 år 2013.

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 och föreningens stadgar.

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 har 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 den 15 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



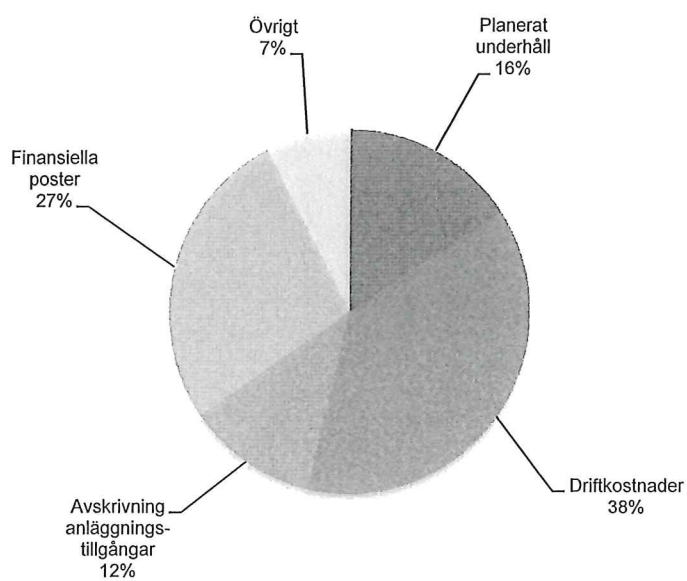
Eva Falkhede
Auktoriserad revisor



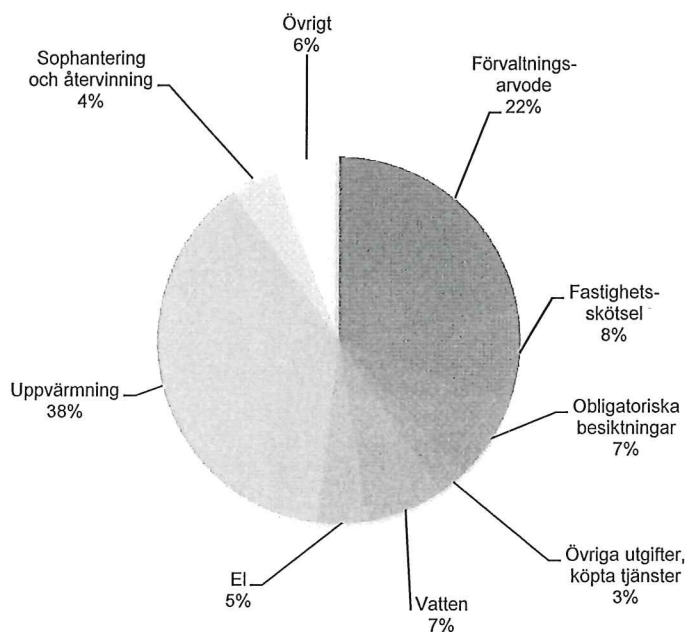
Martin Söderlund
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	897 380	719 147
Planerat underhåll	5 202 286	511 507
Fastighetsavgift/skatt	600 820	687 720
Driftkostnader	12 546 739	11 509 701
Övriga kostnader	656 823	521 370
Personalkostnader	358 468	293 947
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 850 382	2 283 917
Finansiella poster	8 895 621	8 926 757
Summa kostnader	33 008 518	25 454 066



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	254 486	245 704
Förvaltningsarvode	2 767 070	2 560 317
Kabel-TV	204 559	203 612
IT-kostnader	40 249	37 704
Juridiska kostnader	38 053	1 800
Arvode, yrkesrevisor	27 000	57 625
Möteskostnader	96 927	29 139
Övriga förvaltningskostnader	0	102 480
Yttre miljö	1 034 084	597 174
Trädgårdsskötsel	48 721	134 133
Städning gemensamma utrymmen	0	228 085
Sotning	0	9 072
Obligatoriska besiktningar	938 811	304 783
Bevakningskostnader	0	1 625
Övriga utgifter, köpta tjänster	333 343	29 205
Snö- och halkbekämpning	0	131 431
Förbrukningsmateriel	12 949	230 672
Vatten	874 788	746 839
El	566 006	532 666
Uppvärmning	4 782 432	4 768 570
Sophantering och återvinning	527 261	557 065
Summa driftkostnader	12 546 739	11 509 701



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

32171

32171

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	8
Förvaltningsarvode	86	80
Kabel-TV	6	6
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	1	0
Arvode, yrkesrevisor	1	2
Möteskostnader	3	1
Övriga förvaltningskostnader	0	3
Yttre miljö	32	19
Trädgårdsskötsel	2	4
Städning gemensamma utrymmen	0	7
Obligatoriska besiktningar	29	9
Övriga utgifter, köpta tjänster	10	1
Snö- och halkbekämpning	0	4
Förbrukningsmateriel	0	7
Vatten	27	23
El	18	17
Uppvärmning	149	148
Sophantering och återvinning	16	17
Summa driftkostnader	390	358

Finanspolicy för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr.1 - Göteborg

Inledning

Brf. Norra Guldheden Nr.1 (nedan kallad Föreningen) har per den 28 februari 2014 fastställt denna finanspolicy för att reglera föreningens finansiella verksamhet. Policyn gäller tills styrelsen beslutar om ändring. Finanspolicyn ska reglera riskerna i den finansiella verksamheten, dvs. förvaltning av likviditet, kredithantering/lånehantering och sammanhängande riskhantering för Föreningen.

Ramverket ska uttrycka styrelsens inriktning beträffande hanteringen av de finansiella verksamheten, och ska säkerställa att även legala ramar åtföljs. Med finansverksamhet avses likviditetsförvaltning och finansiering. En sund hantering av finansiell risk ska säkerställas genom god framförhållning, funktionsåtskillnad och god kontroll.

Föreningens tillgångar, i huvudsak bestående av bostadsfastigheter, skall ses som en mycket lång investering. Därav följer krav på en långsiktig syn på dessa tillgångars finansiering. Samtidigt skall hänsyn tas till kreditmarknadens kommersiella syn på fastighetsfinansiering. Särskild uppmärksamhet skall riktas mot att begränsa refinansieringsrisken genom spridning av skulderna såväl i tid som i en bred långivarklass. Krediter med lång löptid skall eftersträvas.

Syfte

Syftet med denna finanspolicy är att utgöra en kortfattad vägledning för styrelsens agerande vid omsättning och amortering av lån i samband med låneförfall, lånekonvertering och slutbetalning av lån samt vid placering av tillfälligt likviditetsöverskott.

Utgångspunkten är, att föreningen inte ska agera spekulativt med sin låne- och placeringsportfölj. Inriktningen är att åstadkomma kontrollerade och lätt budgeterbara kapitalkostnader, som inte riskerar att leda till omotiverade avgiftshöjningar p.g.a. räntesvängningar eller valutakurssvängningar i marknaden. Den globala finansmarknaden och dess nationella påverkan medför att beslut om omdisponeringar kan vara nödvändiga med kort varsel. Beslutsfattandet måste därför vara delegerat och åtgärderna i efterhand rapporteras till styrelsen.

Årligen skall en betalningsplan upprättas, som utvisar behovet av kapital och hur detta täcks genom årsavgifter, hyror och lån. Attestregler, fullmakter, behörighetsregler, avstämningsrutiner och dokumenteringsprinciper finns och uppdateras kontinuerligt.

Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter föreningens verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehållas. Uppnå bästa möjliga finansnetto till en kostnads- och risknivå som långsiktigt och på bästa sätt främjar föreningens mål

Ansvarsfördelning

Styrelsen ansvarar, inför föreningens medlemmar och årsstämman, för att en god intern kontroll och en god riskhantering tillämpas i föreningens finansiella verksamhet. Den interna kontrollen omfattar främst redovisningsmässig kontroll av lån och placeringar, bevakning av förfallotider, uppsägningstider och omplaceringar samt av amorteringsmöjligheter. Riskhanteringen omfattar främst kontroll av ränterisker, löptidsrisker, motpartsrisker och valutarisker.

Styrelsen ansvarar för att fastställda policyn följs och föreslår, vid behov, förändringar i finanspolicyn. Beslut om upptagande av lån, lånekonverteringar, likviditetsplanering och andra finansiella transaktioner och avtal ska tas av styrelsen och skall beslutas vid styrelsemöten. Vid varje styrelsemöte sker rapportering och uppföljning av resultat, soliditet och likviditet.

Kreditpolicy

I all finansiell verksamhet finns olika typer av risker. En medveten kreditförvaltning skapar möjligheter till ett rationellt hanterande av dessa. Med kredit avses lån, checkräkningskredit, byggnadskredit, garantier

och andra åtaganden av ekonomisk natur. Kredit får icke upptagas hos företag, som inte är underställda Finansinspektionens kontroll. Uttag av nya pantbrev bör endast ske för att kunna åstadkomma en utskiftning mot kommunal borgen eller för att på sikt uppnå en totalt sett bättre pantbrevsportfölj för belåning. När borgensramen inte är fullt utnyttjad och lägre finansieringskostnad erhålls med borgen som säkerhet bör detta i första hand utnyttjas.

Målsättning med policyn – i punktform

- Fastställa finansverksamheten mål
- Utarbeta en långsiktig underhållsplan på 20 - 30 år för att möjliggöra en god långsiktig ekonomisk planering.
- säkerställa betalningsförmågan och trygga tillgången på kapital, på kort och lång sikt
- inom ramen för detta mål, och inom finanspolicy och finansiella riktlinjer, eftersträva bästa möjliga finansnetto;
- effektivisera finansiering, kapital-flöden, likviditetshantering, betalningsrutiner etc.
- skapa underlag/förutsättningar för att årligen kunna långsiktigt värdesäkra kapitalet.
- laktta medlemmarnas intressen vad gäller såväl den löpande som den långsiktiga kapitalförvaltningen, d.v.s. upptagande av lån respektive placering av tillfällig överskottslikviditet.
- Uppnå bästa möjliga kapitalkostnad (räntekostnad netto) under kontrollerat och begränsat risktagande.
- Uppfylla gällande lagstiftning för bostadsrättsföreningar samt föreningens stadgar.
- För att sprida ränterisken ska upplåningen vara spridd på olika löptider
- Kreditgivarna ska vara svensk bank eller utländsk bank med etablering och verksamhet i Sverige.
- Föreningen ska alltid finansiera sin löpande verksamhet med årsavgifter som debiteras medlemmarna enligt årlig budget samt debiteringslängd per bostadsrättslägenhet respektive per hyreslokal enligt hyreskontrakt.
- Styrelsens ambition ska vara att successivt amortera föreningens lån för att därmed sänka kostnaderna på sikt.

Upplåning

För att sprida de olika riskerna bör låneportföljens förfallotidpunkter harmonisera med föreningens kapitalbehov och fastställda risker vid finansiering. En jämn förfallostruktur över tiden ska därför eftersträvas varvid även likviditetsaspekter av större ränteförfall ska beaktas vid valet av tidpunkt. Upplåning ska ske med beaktande av föreningens likviditetssituation, penningmarknadsläget, kalkylränta samt planerad investeringstakt. För att underlätta låneadministrationen bör föreningens lån slås ihop till större belopp.

Ränta

Ränta är allmänt priset på lån av pengar. Ränta betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar. När någon lånar ut pengar till en bank eller liknande genom att sätta in dem på ett konto erhåller man inlåningsränta från banken. När någon lånar pengar av banken får denne istället betala låneränta. Räntevillkoren inklusive villkoren för hur räntan ändras, bestäms i förväg. Räntesatsen är räntans förhållande till lånat belopp och tid. Den anges oftast som ett procentbelopp per betalningsperiod eller per år.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur avkastningen på en räntebärande tillgång/skuld påverkas av en förändring av räntenivån. Denna risk beror främst på räntebindningstiden, samt i vilken omfattning/volym som räntesäkrats. För att begränsa ränterisken bör räntebindningstiden för olika lån spridas över tiden.

Placering av likviditet

Beräknad överskottslikviditet kan placeras separat på en maximal löptid som motsvarar det planerade framtida behovet av medlen. Placeringar ska ha en låg riskprofil och får endast ske i kapitalgaranterade räntebärande produkter i SEK. Huvudregeln bör vara att inte mindre än 70% av tillgängligt likvitt kapital,

upp till en total beloppsgräns av likvitt kapital på 20 MSEK, bör vara placerat i räntebärande papper alt konto placeringar eller liknande. I händelse av högre total likvid än 20 MSEK, bör amorteringar utav lån, starkt övervägas.

Motpartsrisk

Motpartsrisken innebär att en motpart i handel med finansiella instrument, t. ex. derivatinstrument eller köp av statsskuldsväxel, inte fullgör sin del av affärstransaktionen. Motpartsrisken begränsas genom att endast godkända motparter används.

Följande emittenter/värdepapper är tillåtna:

- Svenska staten,
- svenska bostadsfinansieringsinstitut, banker och institut som står under Finansinspektionens (FI) tillsyn.
- Belåning av placerade tillgångar får inte ske.
- Bankupplåning mot pantbrev och/eller kommunal borgen
- Deltagande i värdepapperisering (en strukturerad pantbrevsportfölj i botten som säkerhet för emittering av obligationer)
- Direktlån från större kapitalplacerare med pantbrev och/eller kommunal borgen som säkerhet
- Certifikatfinansiering – eget certifikatprogram
- Obligationsupplåning – eget obligationsprogram (lång finansiering)

Lån

Av alla kreditgivare bör 2-3 vara "huvudleverantörer" med minimum ca 15–20 % var av lånestocken.

Ränteswappar

En swap är en transaktion där två parter avtalar att byta betalningsströmmar med varandra över en bestämd tidsperiod. För föreningen innebär det att man kan byta fasta räntebetalningar mot rörliga räntor eller rörliga mot fasta räntor utan att i för tid behöva lösa in det underliggande lånet. Detta skapar ett handlingsutrymme och kan kombineras med ränteoptioner (cap) i fallet då man byter fasta räntor mot rörliga.

Ränteswappar får endast ske med godkända motparter enligt rubriken ovan.

Swaption är en option (rättighet) att få teckna en ränteswap.

Styrelsens ambition är att från 2014 framgent att successivt övergå från Ränteswappar till räntebundna lån med varierande räntebindningstider, i takt med att befintliga ränteswappar löper ut, från 2016-2022.

Likviditetsrisk

Med likviditet avses kassa och bankmedel, placeringar samt bindande kreditavtal. Likvida placeringar skall till sin natur vara kortfristiga och likvida. En effektiv hantering av betalningsströmmarna till och från föreningen är av största vikt. Med likviditetsrisk avses att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräckliga likvida medel för planerade eller oförutsedda betalningar.

Den genomsnittliga förfallotiden på långa lån bör ligga i intervallet 2-10 år.

- Högst 10 % av den externa långa (>1 år) låneskulden får förfalla under ett kalenderår. Högst 15 % av den totala externa låneskulden får förfalla inom kommande 12 månader.
- Det ska finnas avtal om bindande lånelöften som motsvarar de totala låneförfallen under de kommande 12 månader.

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 resultat-räkningen) 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF NORRA
GULDHEDEN NR 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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