
Årsredovisning

**BRF NORRA GULDHEDEN
NR 1
1/1 2014 - 31/12 2014
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 stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NORRA
GULDHEDEN NR 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 8 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

		(fg år)
Total bostadsarea:	32 171 kvm	
varav bostadsrätter	30 026 kvm	(29 770)
varav hyresrätter	2 145 kvm	(2 401)
Total lokalarea:	1 922 kvm	
Total area (BOA+LOA):	34 093 kvm	

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret, 2015, har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

578

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

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 032 tkr och planerat underhåll för 990 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler (Bl a toaletter Guldhedsgården)	303
Gemensamma utrymmen (Rökkanaler, återvinningsplatser)	94
Installationer (Värmepump, fuktgivare/sensorer, diverse el)	266
Huskropp utvändigt (Bla Fönsterinventering)	118
Marktytor (Utomhusbelysning, stenplattor, planteringar)	209

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 54 619 tkr per år för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 6 827 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt budget med 6 278 tkr.

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 fyra åren.

	(Belopp tkr)
2015	6 354
2016	5 826
2017	6 203
2018	10 542

Beakta att det utöver de enligt underhållsplanen nu planerade åtgärderna pågår ett mycket omfattande projekt gällande fasader och tak (skalskydd) i området.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Efter den senaste stämman, 2014-05-21, och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning;

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Vedin Hannes	Ordförande	Stämman	2015
Peder Kasemo	Vice ordförande	Stämman	2015
Po-Tsan Goh	Ledamot (kassör)	Stämman	2016
Birgitta Kyrö Mattsson	Ledamot	Stämman	2015
Elisabeth Söderling	Ledamot	Stämman	2015
Johan Nortoft	Ledamot	Stämman	2016
Lars Sandberg	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Andrea Pedersén		Stämman	2015
Jonas Ahlstedt		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Martin Söderlund	Föreningsrevisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
David Haglund		Stämman	
Valberedning			
Annika Hellberg		Stämman	
Conny Nilsson	Sammanställande	Stämman	
David Haglund		Stämman	
Oskar Öster		Stämman	
Tiiu Soidre		Stämman	
Jan Salomonsson		Stämman	
Martin Söderlund		Stämman	

Utöver den ordinarie stämman, 2014-05-21, har föreningen hållit en extra föreningsstämma, som bl a skulle avhandlat ett förslag om nya stadgar. Stämman fick dock ajourneras pga utrymmesbrist. Styrelsen har utöver dessa stämmor hållit 17 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

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

Ekonomi

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 5 571 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 698 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 59 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 31st (föregående år 34st) som upplåts med hyresrätt). Dert har alltså skett tre försäljningar av föreningens hyresrätter under året. Vid räkenskapsårets utgång, liksom vid föregående räkenskapsårs utgång, var samtliga bostadsrätter placerade.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	31 305	28 744	27 639	26 758
Årets resultat	2 127	- 3 985	2 383	- 5 036
Resultat före avskrivningar	7 698	- 135		
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 420	- 1 194		
Balansomslutning	689 559	676 957	666 280	809 277
Soliditet	62%	61%	54%	42%
Likviditet	293%	339%	366%	243%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	831	806		
Driftkostnader, kr/m ² , (t o m 2013)	—	369	342	325
Driftkostnader, kr/m ²	355	477		
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	326	325		
Ränta, kr/m ²	235	262	265	280
Lån, kr/m ²	7 526	7 526		

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², Ränta kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

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

2014 var det kanske mest händelserika i vår förening, sedan totalrenovering av samtliga badrum och stammar. Det kan knappast ha undgått någon, att vi det gångna året renoverat skalskydden för Raketgatan 2, 9 & 10, samt Daniel Petterssonsgata 1. Vidare har även ett belysningsprojekt initierats, om än inte fullskaligt, av prioriteringsskäl. Syftet är att i hela vårt område över tid öka ljussättningen kvällen och nattetid, för öka trivsel och minskad otrygghet, i synnerhet de mer dunkla passagerna.

47

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 2014 utkommit med 4 informationsblad, "Högtrycket". Denna grupp behöver tydligt framgent få påfyllning, för gruppens långsiktiga överlevnad. 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 uppsnyggning 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 byggnadsplane. 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. Den tidigare nämnda och initierade större övergripande lokalinventering, har försenats något (färdig januari 2015), avseende såväl nyttjade som ev. outnyttjade utrymmen, samt de olika utrymmenas tillhörighet såsom boende etc. Alla lokalerna kan lånas/hyras av föreningens medlemmar och hyresgäster.

Förvaltare Riksbyggen och HTE – avtalsdiskussioner om förlängning inledda

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 förvalterskap 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, har förnyade avtalsdiskussioner initierats, med ambitionen att om möjligt fortsätta även efter nuvarande avtals utgång. Detsamma gäller även avtalsrelationen med HTE, för den yttre skötseln. De förnyade avtalsdiskussionerna föregicks av en utvärdering av erfarenheterna hittills och de hittills levererade tjänsterna från dessa båda leverantörer.

Mäklare

Föreningens avtal med mäklarbyrå Bjurfors, fortgår enligt plan, i enlighet med den löpande utvärderingen, som uppvisat både hög kvalitet och god prismässig avkastning för Brf Norra Guldheden, och dess medlemmar.

Energiavtal

Föreningen har de senaste fem åren haft ett s k komfortavtal, vilket i korthet innebär en garanterad temperatur på 21 grader i våra hus. Detta avtal löpte ut sista december 2014, varför diskussioner och förhandlingar inleddes i god tid, innan sommaren 2014, med ambitionen att hitta en ömsesidig fortsatt affärsrelation framgent. Energipriserna har gått upp under dessa fem år, varför denna för föreningen betydande kostnad förväntas öka några procent på årlig basis.

Renoveringsprojekt och kvalitetshöjande aktiviteter

Renoveringsmässigt – se "Väsentliga händelser". Parallellt har de mest akut uppståndna problemen löpande hanterats, ständigt en avvägning i relation till pågående/kommande renoveringsåtgärder.

Styrelsen har under 2014 arbetat aktivt med föreningens underhållsplan som det löpande arbetsdokument detta är för styrelsen. Vidare har även ett smärre iordningsställande av Guldhedsgårdens källarlokalerna också genomförts, varvid såväl en del nu fria ytor kunnat frigöras, samt ett flerårigt kontrakt med Guldhedsgården kunnat säkras. Slutligen har nu även projekteringen för husen Dalheimersgatan 1,3 & 5, samt Raketgatan 15 inletts. Ambitionen är att producera 2-5 utav dessa byggnaders upprustning av skalskydd under 2015, hänsyn tagen till resultatet av upphandling etc.

43

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

Under 2014 har vi genomfört den andra fasen (första fasen – Dalheimersgatan 2,4 & 6 och Förskolan DP6), utav vår förenings upprustning av samtliga byggnaders skalskydd (tak, fönster och fasad), bestående av fyra hus, RG 2,9,10 & DP1, till en planenlig/förväntad, ungefärlig kostnad på 25 MSEK, vilket givetvis även avspeglas i årets resultat. Upprustningen av våra skalskydd är fullständigt nödvändigt, såväl kortsiktigt som i ett längre perspektiv, för hela vårt områdes fortsatta existens. Till följd av vår förenings ålder och storlek, krävs icke försumbara summor för upprustning av samtliga våra hus. 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 ett antal år. Målsättningen är att dessa åtgärder framgent kommer att generera ett utrymme för amortering på föreningens lånestock samt eventuellt även avgiftssänkningar.

Det pågående renoveringsprojektet (med rimligtvis fem faser totalt, varav nu två är genomförda) får antas medföra negativa resultat under cirka fyra ytterligare år, lite beroende på olika projekts varierande omfattning och karaktär. 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.

Med ovanstående som bakgrund, en nyligen genomförd renovering till en kostnad av hela 25 MSEK, så har vi trots detta INTE ökat vår belåningsgrad, vilket får anses som ett tydligt styrketecken. Det blir än mer extraordinärt med den kompletterande bakgrunden att vi det gångna året enbart upplåtit/sålt två av våra tidigare hyresrätter, mot förväntade fyra. Föreningen har sålunda på två år, utan nyttjande av något extra låneutrymme (vilket finns godkänt från Handelsbanken, tidigare Nordea), såväl upprustat en hel Förskola (vilket vi nu får löpande återbetalt), samt fyra ytterligare byggnader/hus/fastigheter.

Detta sagt, så vore det likväl förläget att beskriva vår ekonomi som god, inte minst då detta är tämligen subjektivt och relativt. Vi står som sagt fortsatt inför en rad utmaningar de närmaste åren. Naturligtvis är vi ej heller opåverkade eller osårbara i relation till vår omvärld. Kostnadsmässig störst påverkan har finansiella kostnader (huvudsakligen låneräntor), energikostnader samt förvaltningskostnaderna. Intäktsmässig klart övervägande del är boendeavgifter och hyror. Räntorna har vart tacknämligt låga under året. Föreningens likviditet får för närvarande anses som tillräckligt god för att i bästa fall slippa utöka låneutrymme, även innevarande år, 2015, trots även detta år omfattande fortsatta renoveringsåtgärder, till uppskattad kostnad på cirka 28 MSEK, givetvis beroende på antal genomförda hus/byggnader.

Årets resultat bör ses i ljuset av delvis fortsatt 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 2014 med 3 %. Fr.o.m. 1 januari 2015 höjdes avgifterna med ytterligare 3 % efter beslut av styrelsen, i enlighet med tidigare kommunicerat. De närmaste åren antas denna ökningstakt, utifrån dagens förutsättningar, ligga fast. Framtida behov av avgiftshöjningar kommer framför allt att avgöras av det fortsatta underhållsbehovet samt ränteutvecklingen.

ht>

Bakgrund – föreningens bildande

Föreningens ingående ansamlade förlust efter föregående års resultatdisposition var -22 448 016 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 köpeskillning 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 2013 genomfördes en rättelse. Rättelsen gjordes på grund av ändrad redovisningspraxis och innebär att försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen. 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.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-22 448 016
Årets resultat före fondförändring	2 127 173
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 278 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	989 712
Summa underskott	-25 609 131

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-25 609 131
----------------------------	-------------

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

4B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	31 273 092	28 749 220
Övriga rörelseintäkter	2	32 007	- 5 208
Summa rörelseintäkter		31 305 099	28 744 012
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-12 098 493	-16 277 926
Fastighetsadministration	4	-3 420 546	-3 626 121
Personalkostnader	5	- 393 902	- 358 468
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-5 570 728	-3 850 382
Summa rörelsekostnader		-21 483 669	-24 112 898
Rörelseresultat		9 821 430	4 631 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	300 131	279 577
Räntekostnader och liknande poster	8	-7 994 388	-8 895 621
Summa finansiella poster		-7 694 257	-8 616 044
Resultat efter finansiella poster		2 127 173	-3 984 930
Årets resultat		2 127 173	-3 984 930

hps

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	648 713 359	652 869 265
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		21 291 970	782 345
Summa materiella anläggningstillgångar		670 005 329	653 651 610
Summa anläggningstillgångar		670 005 329	653 651 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		- 50	166 194
Övriga fordringar	10	526 743	987 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	478 287	138 718
Summa kortfristiga fordringar		1 004 980	1 292 358
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	14 500 000	16 400 000
Summa kortfristiga placeringar		14 500 000	16 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 048 740	5 613 261
Summa kassa och bank		4 048 740	5 613 261
Summa omsättningstillgångar		19 553 719	23 305 619
SUMMA TILLGÅNGAR		689 559 048	676 957 229

47

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 446 792	435 762 092
Fond för yttre underhåll		5 471 352	183 063
Summa bundet eget kapital		451 918 144	435 945 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 736 304	-18 463 086
Årets resultat		2 127 173	-3 984 930
Summa fritt eget kapital		-25 609 131	-22 448 016
Summa eget kapital		426 309 012	413 497 139
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	256 575 550	256 575 550
Summa långfristiga skulder		256 575 550	256 575 550
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 576 827	1 755 848
Övriga kortfristiga skulder	15	7 857	1 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 089 802	5 127 308
Summa kortfristiga skulder		6 674 486	6 884 540
Summa skulder		263 250 036	263 460 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		689 559 048	676 957 229
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		267 000 000	267 000 000
Summa ställda säkerheter		267 000 000	267 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

48

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 127 173	-3 984 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	5 570 728	3 850 382
	<u>7 697 901</u>	<u>-134 548</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>7 697 901</u>	<u>-134 548</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	287 378	-998 376
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-210 054	2 562 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>7 775 226</u>	<u>1 564 258</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 414 822	-7 678 740
Investeringar i pågående byggnation	-20 509 625	634 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-21 924 447</u>	<u>-7 044 316</u>
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	10 684 700	12 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>10 684 700</u>	<u>12 100 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-3 464 521</u>	<u>6 485 395</u>
Likvida medel vid årets början	22 013 261	15 527 866
Likvida medel vid årets slut	<u>18 548 740</u>	<u>22 013 260</u>
(se Not 12 och Kassa och bank i Balansräkningen)		

48

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

42

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2115
Standardförbättringar	Linjär	4-120	
Markanläggningar	Linjär	30	

Då det nya redovisningsregelverket K2 skall tillämpas från och med 2014 och det regelverket kräver en linjär avskrivning av byggnaden har föreningen gått från att tidigare tillämpa en progressiv avskrivning för byggnaden till den nu tillämpade linjära avskrivningen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	24 948 912	24 002 377
Hyrer, bostäder	2 384 095	2 616 188
Hyrer, lokaler	3 598 522	1 820 984
Hyrer, garage	293 660	294 575
Hyrer, övriga	120 813	127 443
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 47 999	- 85 600
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 23 996	- 23 782
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 914	- 2 965
	<u>31 273 092</u>	<u>28 749 220</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter (övernattningslägenhet & festlokal)	10 200	11 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	52	130
Inkassointäkter	8 520	6 787
Övriga rörelseintäkter	<u>13 235</u>	<u>- 23 825</u>
	32 007	- 5 208

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 031 733	897 380
Underhåll	989 712	5 202 286
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	603 998	600 820
Försäkringspremier	341 416	254 486
Kabel- och digital-TV	204 748	204 559
Fastighetsskötsel (yttre)	546 586	545 000
Fastighetsskötsel (inre)	905 090	489 084
Trädgårdsskötsel	44 452	48 721
Systematiskt brandskyddsarbete	206 329	—
Obligatoriska besiktningar	266 371	938 811
Bevakningskostnader	13 904	—
Övriga utgifter, köpta tjänster	154 479	333 343
Ersättningar till hyresgäster	21 139	—
Förbrukningsmateriel	38 985	12 949

475

	2014-12-31	2013-12-31
Vatten	892 441	874 788
El	553 554	566 006
Uppvärmning	4 761 852	4 782 432
Sophantering och återvinning	521 705	527 261
	<u>12 098 493</u>	<u>16 277 926</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	2 528 998	2 767 070
Lokalkostnader	3 360	–
IT-kostnader	44 835	40 249
Juridiska kostnader	195 226	38 053
Arvode, yrkesrevisorer	37 237	27 000
Möteskostnader	134 780	96 927
Övriga försäljningskostnader	233 470	268 500
Kontorsmateriel	43 703	55 863
Telefon och porto	8 713	8 793
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 307	–
Tidskrifter och facklitteratur (Högtrycket mm)	28 785	–
Serviceavgifter	25 415	21 171
Köpta tjänster	–	2 384
Konsultarvoden	122 216	265 935
Bankkostnader	1 104	–
Övriga externa kostnader	8 399	34 177
	<u>3 420 546</u>	<u>3 626 121</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	267 000	267 000
Övriga ersättningar	46 250	–
Föreningsvald revisor	4 440	8 900
Utbildning, förtroendevalda	3 125	–
Summa	<u>320 815</u>	<u>275 900</u>
Sociala kostnader	73 087	82 568
	<u>393 902</u>	<u>358 468</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 531 099	1 373 788
Standardförbättringar	2 773 039	2 210 004
Byggnadsinventarier	266 590	266 590
	<u>5 570 728</u>	<u>3 850 382</u>

Den betydligt högre avskrivningskostnaden avseende byggnader beror på den nu raka avskrivningen som krävs enligt det nya redovisningsregelverket K2.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	613	8 812
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 895	3 284
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	290 390	266 054
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 723	363
Övriga ränteintäkter	2 510	1 064
	<u>300 131</u>	<u>279 577</u>

57

	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader för fastighetslån	7 987 432	8 895 195
Övriga räntekostnader	6 956	426
	<u>7 994 388</u>	<u>8 895 621</u>
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	291 178 741	43 399 697
Mark	242 018 954	36 088 362
Standardförbättringar	131 588 628	123 909 888
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	<u>672 778 364</u>	<u>211 389 988</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 414 822	7 678 740
	<u>1 414 822</u>	<u>7 678 740</u>
Årets justering från uppskrivningsfond		
Byggnader	–	247 779 044
Mark	–	205 930 592
	<u>–</u>	<u>453 709 636</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>674 193 186</u>	<u>672 778 364</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 757 865	-1 700 361
Standardförbättringar	-6 090 531	-3 880 526
Markanläggningar	-1 060 703	- 794 113
	<u>-19 909 099</u>	<u>-6 375 000</u>
Justering ackumulerade avskrivningar enligt plan (uppskrivningsfond)		
Byggnader	–	-9 683 716
	<u>–</u>	<u>-9 683 716</u>
Årets avskrivning byggnader	-2 531 099	- 205 335
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 773 039	-2 210 004
Årets avskrivning markanläggningar	- 266 590	- 266 590
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 570 728</u>	<u>-2 681 929</u>
Årets avskrivning justering byggnader (uppskrivningsfond)		
Byggnader	–	-1 168 453
	<u>–</u>	<u>-1 168 453</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-25 479 827</u>	<u>-19 909 099</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar, byggnad (2012 byggnad och mark)	–	247 779 044
Ingående uppskrivningar, mark	–	205 930 592
Akkumulerade avskrivningar vid årets början, byggnad	–	-9 683 716
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>–</u>	<u>444 025 920</u>

57

	2014-12-31	2013-12-31
Justering ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Justering uppskrivning, byggnad	—	-247 779 044
Justering uppskrivning, mark	—	-205 930 592
Justering ackumulerade avskrivningar vid årets början, byggnad	—	9 683 716
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	—	-444 025 920
Restvärde enligt plan vid årets slut	648 713 359	652 869 265
Varav		
Byggnader	275 889 777	278 420 876
Mark	242 018 954	242 018 954
Standardförbättringar	124 139 880	125 498 098
Markanläggningar	6 664 748	6 931 338
Taxeringsvärden		
byggnader	236 572 000	236 572 000
mark	177 776 000	177 776 000
Totalt taxeringsvärde	414 348 000	414 348 000

Not 10 Övriga fordringar

Momsfordran (avser DP-förskola 2011-2012, återkrävs retroaktivt under 10 år)	268 218	298 020
Fastighetsavgift/skatt	89 453	26 000
Skattekonto	75 895	20 610
Momsfordringar (2013 DP-förskola)	52 653	642 817
Andra kortfristiga fordringar	40 524	—
	526 743	987 447

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	21 801	62 805
Förutbetalda försäkringspremier	386 558	23 135
Förutbetalda kabel-tv-avgift	51 187	51 187
Övriga förutbetalda kostnader	18 741	1 591
	478 287	138 718

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				14 500 000	16 400 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	5 000 000	1,05	2015-01-05		
90 dagar	5 000 000	0,75	2015-02-05		
90 dagar	4 500 000	0,75	2015-03-05		
				14 500 000	16 400 000

42

	2014-12-31				2013-12-31	
Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	79 652 687		356 109 405	183 063	-18 463 086	-3 984 930
Disp.stämmobeslut					-3 984 930	3 984 930
Avs. underhållsfond				6 278 000	-6 278 000	
Iansp. underhållsfond				- 989 712	989 712	
Nya insatser, upplåtels.	6 207 885		3 082 115			
Kap.tillskott		1 394 700				
Årets resultat						2 127 173
Vid årets slut	85 860 572	1 394 700	359 191 520	5 471 352	-27 736 304	2 127 173

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	256 575 550	256 575 550
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	256 575 550	256 575 550

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,87%	Rörligt	256 575 550			256 575 550
			256 575 550			256 575 550

Eftersom föreningen löpande, under påföljande räkenskapsår, beslutar om amortering ska ske eller inte, betraktas i dagsläget inte någon del av den långfristiga skulden som kortfristig.

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 15 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	2 733	—
Avräkning hyror och avgifter	1 024	1 024
Clearing	4 100	360
	7 857	1 384

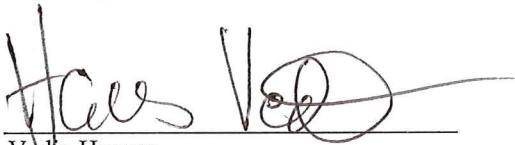
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	43 341	43 348
Upplupna räntekostnader	19 970	56 960
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	97 865	278 878
Upplupna elkostnader	119 621	114 249
Upplupna vattenavgifter	120 998	288 142
Upplupna kostnader för renhållning	110 246	118 985

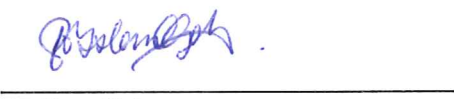
h7

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna revisionsarvoden	39 440	39 450
Upplupna styrelsearvoden	133 500	133 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 145	900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 377 678	4 052 896
	4 089 802	5 127 308

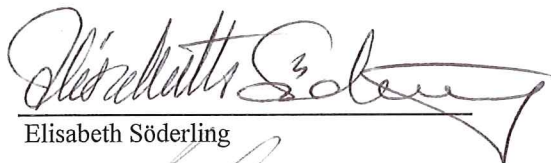
Göteborg 2015-03-19

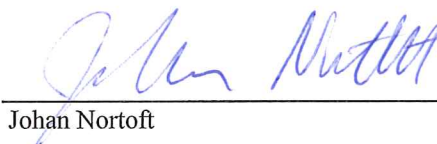

Vedlin Hannes

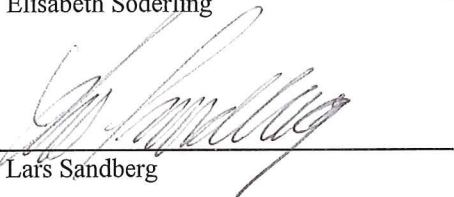

Peder Kasemo


Po-Tsan Goh


Birgitta Kyrö Mattsson

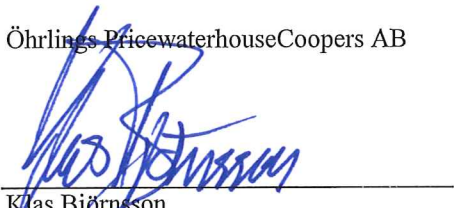

Elisabeth Söderling

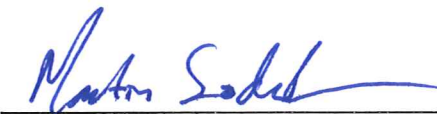

Johan Nortoft


Lars Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2015-04-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Martin Söderlund
föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Norra Guldheden nr 1 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Brf Norra Guldheden nr 1 för räkenskapsåret 2014.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015-04-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

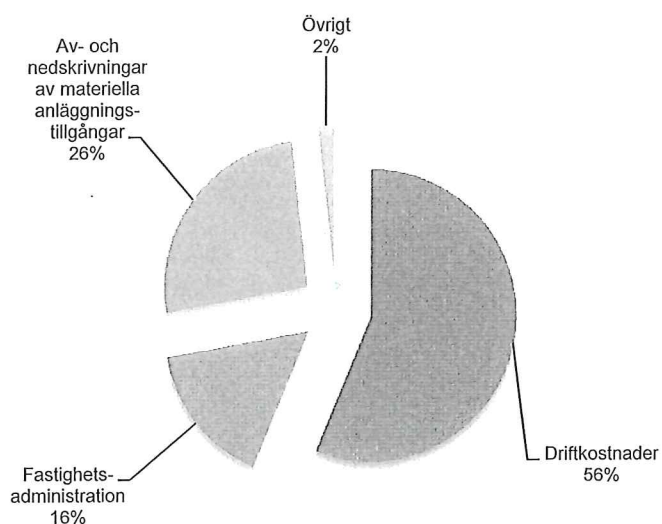
Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Martin Söderlund
Från föreningen

Nyckeltal

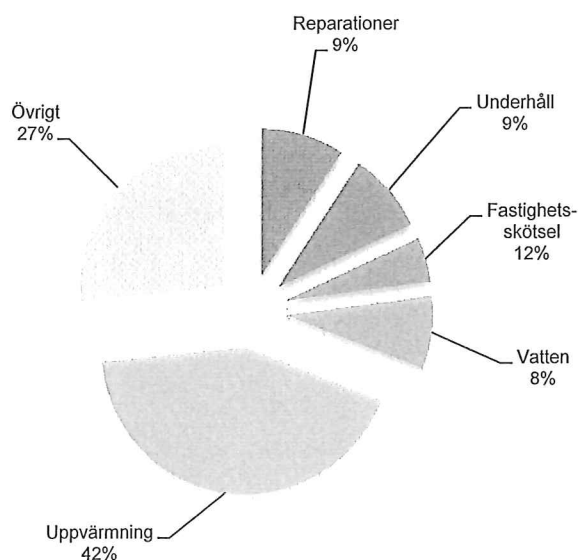
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	12 098 493	16 277 926
Fastighetsadministration	3 420 546	3 626 121
Personalkostnader	393 902	358 468
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 570 728	3 850 382
Summa kostnader	21 483 669	24 112 898



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	1 031 733	897 380
Underhåll	989 712	5 202 286
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	603 998	600 820
Försäkringspremier	341 416	254 486
Kabel- och digital-TV	204 748	204 559
Fastighetsskötsel (yttre)	546 586	545 000
Trädgårdsskötsel	44 452	48 721
Systematiskt brandskyddsarbete	206 329	0
Obligatoriska besiktningar	266 371	938 811
Bevakningskostnader	13 904	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	154 479	333 343
Ersättningar till hyresgäster	21 139	0
Förbrukningsmateriel	38 985	12 949
Vatten	892 441	874 788
El	553 554	566 006
Uppvärmning	4 761 852	4 782 432
Sophantering och återvinning	521 705	527 261
Summa driftkostnader	11 193 403	15 788 842



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	32171	32171
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	32	28
Underhåll	31	162
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	11	8
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel (yttre)	17	17
Trädgårdsskötsel	1	2
Systematiskt brandskyddsarbete	6	0
Obligatoriska besiktningar	8	29
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	10
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	28	27
El	17	18
Uppvärmning	148	149
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	348	491

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 valutakursssvängningar 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 finansverksamhetens 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 förtid 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 anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. 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 bostads-
rättsföreningar 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