
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Norra Guldheden nr 1

Org nr:769604-7690



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1





BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Dagordning

- a. Stämman öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Framläggande och presentation av underhållsplan
- m. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- p. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall av styrelseordförande
- q. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- s. Val av valberedning
- t. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Ordföranden har ordet

Under 2017 har vi fortsatt med den omfattande renovering av tak och fasader som nu pågått under flera år. Etapp IV som inleddes under 2016 med Raketgatan (RG) 6, 8 och 12 avslutades under 2017 i och med slutförandet av RG 4, samt fönster och balkonger på RG 11 och 13. Redan 2016 kunde vi se en nedgång i antal klagomål och felanmälningar som följd av genomförda renoveringar. Denna positiva trend höll i sig under 2017.

I och med Etapp IV har 17 av våra 24 bostadshus åtgärdats. I beslutad underhållsplan har vi tagit paus med avseende på större fasadprojekt, dels för att vi behöver göra en detaljerad genomlysning av behoven hos de kvarvarande 7 husen, dels för att ta fram en långsiktig strategi för hur vi skall hantera våra fönster. Under 2018 kommer vi påbörja renoveringar av trapphus, byta ut kvarvarande gamla elledningar i gemensamhetsutrymmen samt ett antal mindre aktiviteter.

Efter att räddningstjänsten inkommit med synpunkter på tillgängligheten för deras stegbilar har gatukontoret flyttat ett stort antal av parkeringsplatserna på våra gator. Vi kommer även behöva göra en del ingrepp i vår miljö för att helt tillmötesgå räddningstjänstens krav. Dessa förändringar kommer införas under 2018 och 2019. Detta arbete planeras av Utegruppen, som tillsammans med medlemmar under gemensamma arbetsdagar sett till att förgylla vår utemiljö.

Givet styrelsens beslutade underhållsplan, bedömda behov på långsikt och rådande ränteläge beslöt styrelsen att behålla samma årsavgift 2018 som för 2016 och 2017.

Vi är en stor förening och därmed är information och kommunikation både viktigt och svårt. Styrelsen får en hel del frågor som rör bland annat andrahandsuthyrning, lägenhetsrenovering, gemensamhetslokaler och hur man gör felanmälan. Kommunikationsgruppen har under året uppdaterat välkomstfoldern samt byggt vidare på vår hemsida för att nå ut med relevant information till nya och befintliga medlemmar.

Förutom Årsstämman i april hölls även ett medlemsmöte i november. Efter genomgång av vår ekonomi och beslutad budget och underhållsplan diskuterades även kapitalanskaffning, räntepolicy, uppdatering av våra stadgar samt fönsterstrategi (byta eller renovera).

Under året har styrelsen haft 15 protokollförda möten. Till detta kommer ej protokollerade telefonmöten, ett större antal möten i underliggande arbets- och beredningsgrupper (Ekonomi-Teknik-, Ute- och Kommunikationsgrupperna) samt flertalet möten med leverantörer och myndigheter.

Ett händelserikt år som summerat inger tillförsikt med avseende på föreningens utveckling och framtid.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-24.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre förvaltningskostnader och räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. minskat antal swapar och lägre räntekostnad på lånen. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 282 000 kr p.g.a. lägre förvaltningskostnader, lägre kostnader för fastighetsskötsel. I resultatet ingår avskrivningar med 10 504 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 076 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. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 179 m², vilket motsvarar 3,30 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2, 10:1, 11:3, 11:5, 12:1, 13:1 i Göteborgs kommun och därpå uppförda 27 hus, varav 24 bostadshus med 454 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adress är Raketgatan, Daniel Petterssons gata samt Dalheimersgatan i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Lager	Garage
12	20	2	27

Total bostadsarea: 32 171 m²

Varav bostadsrätter: 30 298 m²

Varav hyresrätter: 1 873 m²

Total lokalarea: 1 922 m²

Årets taxeringsvärde: 528 444 000

Föregående års taxeringsvärde: 528 444 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal**Yta m²****Löptid**

Lokalförvaltningen i Göteborg stad, Förskola	570	2022-07-31
Guldhedsgården AB, Restaurang och Catering	483	2020-12-31
Aikido föreningen, Ungdom och idrottsverksamhet	260	2020-09-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,50 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Carlander	Ordförande	kvarstående	2018
Catarina Schiller	Ledamot	kvarstående	2018
Birgitta Kyrö-Mattsson	Ledamot	omval	2018
Barbara Lundberg	Ledamot	omval	2019
Hanna Brotén	Ledamot	omval	2019
Johnny Lindeberg	Ledamot	nyval	2019
Miranda Engdahl	Ledamot	nyval	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Andersson	nyval	2019
Frida Viker	nyval	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Bela Leffler	Föreningsrevisor	Nyval

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Johan Hansen	Nyval

Auktoriserad Revisor revisionsbyrån Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB.

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Eva Plenk	
Maria Elliot	
Göran Hernefors	sammankallande
Göran Johannisson	
Martin Bernin	
Johan Hansen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningens nya stadgar trädde i kraft 2017-01-24.

Under året har 68 överlåtelse skett.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 745 tkr och planerat underhåll för 1 223 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Årets investeringar uppgick till 10 846 tkr, bland annat slutförandet av etapp 4.

Teknikgruppen rapporterar

Utöver att följa renoveringarna och fönsterbyten har teknikgruppen tagit fram förslag till åtgärdsplan/underhållsplan för 2018. Arbetet med fönster som tagit stryk av husens utsatta lägen har pågått kontinuerligt. Teknikgruppen har påbörjat arbetet med framtagande av en långsiktig fönsterstrategi.

Teknikgruppen har också förberett trapphusmålning och elarbeten samt förberett förstärkning av befintlig belysning. Trädäck på terrasserna vid Dalheimersgatan 4-6 har reparerats under hösten.

I direkt anslutning till vårt område vid Guldhedstorget har bygget av ett nytt bostadshus med studentlägenheter pågått under året.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i September 2017 och visar på ett underhållsbehov på 4 912 tkr per år (141 kr/m^2) för de närmaste 30 åren. Detta innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 887 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Renoveringsarbeten RG 6,12,8,11,13	2016	
Byte av lås i dörrar i allmänna utrymmen	2016	
Kompletteringar av räcken i höghusen	2016	
Åtgärder i skyddsrummen	2016	
Vattenanalyser i värmesystemet	2016	
Lagade rökgångar i RG 6	2016	
Fläktbyte RG 3	2016	
Rening av värmesystem/radiatorkrets	2016	

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Fönstermålningar	926
Övrigt underhåll	297

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt förbättring fasader och tak	2016-2020	
Tvättstugor	2016-2020	
Hissar	2016-2020	
Utemiljö	2016-2020	
Dränering	2016-2020	
Renovering fönster i dåligt skick	2016-2020	
Byte av elledningar i källare och vindsutrymmen	2016-2020	
Renovering av trapphus	2016-2020	

Kommunikation

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

Under 2017 har kommunikationsgruppen förbättrat och underhållit den nya hemsidan. En workshop hölls under våren där ytterligare vidareutveckling och skapande av en mer lättnavigerad hemsida diskuterades. Bland annat samlad information till mäklare och en FAQ med svar på de vanligaste frågorna.

Föreningen tog under 2016 fram en välkomstfolder. Den delas ut till alla nyinflyttade i föreningen och innehåller kortfattad information om området och dess faciliteter. Folderns utformning hämtar inspiration från mässkatalogen till "Bo bättre"-utställningen 1945. Under senare delen av 2017 uppdaterades informationen i foldern och en ny version trycktes upp.

En områdeskarta har tagits fram där våra lokaler och återvinningsstationer är markerade. Denna kan man hitta i våra trappuppgångar och i välkomstfoldern (se hemsidan).

Högtrycket är en från styrelsen, fristående tidning för boende i Norra Guldheden. Här hittar man artiklar och information rörande föreningen och vårt område. Tidningen ges ut fem gånger per år.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 650 personer (f g år 645 personer).

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2016-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Under året har 68 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 74 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 27 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr där inget annat anges)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	33 076	32 946	32 117	31 273	28 749
Resultat efter finansiella poster	1 572	1 235	1 214	2 127	-3 985
Årets resultat	1 572	1 235	1 214	2 127	-3 985
Resultat exklusive avskrivningar	12 076	11 139	10 349	7 698	-135
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfonden	9 199	8 262	7 472	1 420	-1 194
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	84	84	184	31
Balansomslutning	725 888	726 923	715 589	689 559	676 957
Soliditet	61%	60%	61%	62%	61%
Likviditet	113%	98%	129%	293%	339%
Årsavgifter för bostäder, kr/m ²	888	888	854	823	792
Driftskostnader, kr/m ²	354	352	351	355	477
Driftskostnader exklusive underhåll, kr/m ²	318	314	343	326	325
Ränta, kr/m ²	174	186	188	234	261
Underhållsfond, kr/m ²	332	283	237	160	5
Lån, kr/m ²	8 125	8 125	7 832	7 526	7 526

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	363 799 003	93 341 811	9 660 254	-28 584 343	1 234 976
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 234 976	-1 234 976
Reservering underhållsfond			2 877 067	-2 877 067	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 233 055	1 233 055	
Årets resultat					1 571 632
Vid årets slut	363 799 003	93 341 811	11 304 266	-28 933 379	1 571 632

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-27 349 367
Årets resultat	1 571 632
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 877 067
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 233 055
Summa	-27 421 747

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-27 421 747
----------------------------	-------------------

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

57

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 4	33 076 489	32 946 281
Övriga rörelseintäkter	Not 5	162 480	231 205
Summa rörelseintäkter		33 238 969	33 177 486
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 6	-12 092 893	-11 998 792
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 799 172	-3 382 097
Personalkostnader	Not 8	-349 305	-335 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-10 503 955	-9 904 136
Summa rörelsekostnader		-25 745 325	-25 620 831
Rörelseresultat		7 493 644	7 556 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	6 013	14 849
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-5 928 025	-6 336 528
Summa finansiella poster		-5 922 012	-6 321 679
Resultat efter finansiella poster		1 571 632	1 234 976
Årets resultat		1 571 632	1 234 976

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	716 962 889	711 098 094
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	5 521 867
Summa materiella anläggningstillgångar		716 962 889	716 619 961
Summa anläggningstillgångar		716 962 889	716 619 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 476	19 360
Övriga fordringar	Not 15	711 699	387 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	542 413	145 158
Summa kortfristiga fordringar		1 262 588	552 098
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 662 346	9 750 868
Summa kassa och bank		7 662 346	9 750 868
Summa omsättningstillgångar		8 924 935	10 302 966
Summa Tillgångar		725 887 824	726 922 927

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		457 140 814	457 140 814
Fond för yttre underhåll		11 304 266	9 660 254
Summa bundet eget kapital		468 445 080	466 801 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 993 379	-28 584 343
Årets resultat		1 571 632	1 234 976
Summa fritt eget kapital		-27 421 747	-27 349 367
Summa eget kapital		441 023 334	439 451 702
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18, 21	277 000 000	277 000 000
Summa långfristiga skulder		277 000 000	277 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	2 148 753	5 068 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 715 737	5 402 840
Summa kortfristiga skulder		7 864 490	10 471 225
Summa Eget kapital och Skulder		725 887 824	726 922 927

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 571 632	1 234 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	10 503 955	9 904 136
Summa	12 075 587	11 139 112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)	-710 490	389 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 606 735	-1 972 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 758 362	9 556 367
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-10 846 883	-21 507 618
Investeringar i pågående byggnation	0	-5 521 867
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 846 883	-27 029 485
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	10 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 071 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	12 071 875
Årets kassaflöde	-2 088 521	-5 401 243
Likvida medel vid årets början	9 750 868	15 152 111
Likvidamedel vid årets slut	7 662 346	9 750 868

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning Nr 10 och Nr 11

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	100 år	2114
Stammar	Linjär	40 år	2054
Värmesystem	Linjär	15 år	2029
Hissar	Linjär	15 år	2029
El lägenheter	Linjär	30 år	2044
Övrigt	Linjär	50 år	2064
Tak (etapp 1 o 2)	Linjär	40 år	2054
Fasader o balkonger (etapp 1, 2,3,4)	Linjär	40 år	2054
Fönster o balkongdörrar (etapp 1o2)	Linjär	10 år	2024
El allmänna utrymmen	Linjär	40 år	2054
Tak (etapp 3)	Linjär	40 år	2055
Fasader o balkonger (etapp 3)	Linjär	40 år	2055
Fönster o balkongdörrar (etapp 3)	Linjär	10 år	2025
Betongfundament, Nya fönster	Linjär	40 år	2056
Fönster/balkongdörrar etapp 4	Linjär	10 år	2026
Tak etapp 4	Linjär	40 år	2056
Fasad/Balkong etapp 4	Linjär	40 år	2056
Terrass	Linjär	10 år	2026
Ventilation	Linjär	20 år	2035
Lås	Linjär	30 år	2045
Skyddsrummet	Linjär	20 år	2035
Standardförbättringar	Linjär	4-120 år	
Markanläggningar	Linjär	30 år	

Intäkter

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

Fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader.

Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Löpande underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som löpande underhåll. Reparationer avser underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och i anspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående projekt

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

Skatter

En bostadsrättsföreningen är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till noll kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- * 1315 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheten

- * samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

- * Beloppen gäller inkomståret 2017

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Not 2 Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som: stomme, stammar, värmesystem, hissar, el lägenheter och övrigt. Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABOs rekommendation) samt föreningens underhållsplan. Föreningen gick över till K2 regelverket 2016- 01-01.

Not 3 Operationell leasing

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

			Löptid
Lokalförvaltningen Gbg Stad	Förskola	570m ²	2022-07-31
Guldhedsgården AB	Restaurang och Catering	483m ²	2020-12-31
Aikido föreningen	Ungdom och idrottsverksamhet	260m ²	2020-09-01

Framtida minimum leaseavgifter som kommer erhållas under löptiden

Under året 2017	869 tkr
Förfaller till betalning inom ett år:	879 tkr
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	2 402 tkr
Förfaller till betalning senare än fem år:	0 tkr

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 4 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	26 916 171	26 893 256
Hyror, bostäder	1 944 034	1 962 250
Hyror, lokaler	3 805 047	3 765 273
Hyror, garage	372 480	359 080
Hyror, övriga	75 717	53 195
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-7 914
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 418	-56 135
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 283
Rabatter	0	-21 440
Debiterad fastighetsskatt	12 457	0
Summa nettoomsättning	33 076 489	32 946 281

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalersättningar, gästlägenhet, festlokal	65 750	78 400
Ersättningar överlåtelse, panter	79 690	0
Fakturerade kostnader	8 991	6 620
Övriga sidointäkter	0	2 775
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-61	-124
Övriga rörelseintäkter	8 110	71 300
Försäkringsersättningar	0	72 234
Summa övriga rörelseintäkter	162 480	231 205

Not 6 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 223 055	-1 281 939
Reparationer	-918 238	-561 632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-677 450	-656 112
Försäkringspremier	-357 122	-371 312
Kabel- och digital-TV	-171 417	-204 884
Systematiskt brandskyddsarbete	-166 415	-13 656
Sotning	-5 007	-17 472
Obligatoriska besiktningar	-201 928	-217 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	-203 388	-174 659
Snö- och halkbekämpning	-116 307	-129 693
Förbrukningsinventarier	-11 161	-73
Fordons- och maskinkostnader	-157	-54
Vatten	-971 015	-1 030 807
Fastighetsel	-566 060	-548 694
Uppvärmning	-5 111 780	-5 526 528
Sophantering och återvinning	-549 343	-544 128
Fastighetsskötsel	-843 050	-719 450
Summa driftkostnader	-12 092 893	-11 998 792

Not 7 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 272 813	-2 740 953
Lokalkostnader	-38 192	-40 020
Annonsering och reklam	0	-1 000
IT-kostnader	-30 650	-35 187
Arvode, yrkesrevisor	-51 958	-63 814
Övriga förvaltningskostnader	-18 345	-57 652
Kreditupplysningar	-2 250	-23 630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 692	0
Möteskostnader, Fritidsmedel	-24 334	0
Kontorsmateriel	-71 981	-127 038
Telefon och porto	-4 286	-7 044
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 652	-7
Föreningsavgifter	-11 122	-25 077
Konsultarvoden	-134 224	-247 105
Bankkostnader	-955	0
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 000
Övriga externa kostnader	-44 711	-11 570
Summa övriga externa kostnader	-2 799 172	-3 382 097

Not 8 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-268 800	-267 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 480	-4 450
Sociala kostnader	-76 025	-64 356
Summa personalkostnader	-349 305	-335 806

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 464 326	-6 864 507
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 773 039	-2 773 039
Avskrivning Byggnadsinventarier	-266 590	-266 590
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-10 503 955	-9 904 136

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 964	6 460
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 223
Övriga ränteintäkter	49	7 166
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 013	14 849

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga räntekostnader	-5 928 025	-6 336 528
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 928 025	-6 336 528

Not 12 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	372 603 316	351 095 698
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	133 003 450	133 003 450
Markanläggning	7 992 041	7 992 041
	755 617 761	734 110 143
Årets anskaffningar		
Komponenter etapp 3, ventilation, lås och skyddsrummet		21 507 618
Nya fönster, tillägg etapp 3	2 711 562	
Balkongfundament, tillägg etapp 3	1 884 305	
Komponenter Etapp 4	11 539 439	
Terrasser	233 444	
	16 368 750	21 507 618
Summa anskaffningsvärden	771 986 511	755 617 761
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 249 547	-21 385 040
Tillkommande utgifter	-14 409 648	-11 370 019
Markanläggningar	-1 860 473	-1 860 473
	-44 519 668	-34 615 532
Årets avskrivning byggnader	- 7 464 326	- 6 864 507
Årets avskrivning tillkommande utgifter och markanläggningar	- 3 039 629	- 3 039 629
	-55 023 623	-44 519 668
Restvärde enligt plan vid årets slut	716 962 889	711 098 094
Varav		
Byggnader	353 258 193	344 353 770
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	115 820 763	118 593 802
Markanläggningar	5 864 978	5 864 978
Taxeringsvärden		
Bostäder och mark	520 400 000	520 400 000
Lokaler	8 044 000	8 044 000
Totalt taxeringsvärde	528 444 000	528 444 000

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Ettapp 4 pågående projekt	5 521 867	
Förändring under året	-5 521 867	5 521 867
Vid årets slut	0	5 521 867

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 476	19 350
Kundfordringar	0	10
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 476	19 360

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	16 001	52 917
Skattekonto	188 995	88 566
Momsfordringar	21 741	37 483
Andra kortfristiga fordringar	178 812	208 614
Övriga kortfristiga fordringar	306 150	0
Summa övriga fordringar	711 699	387 580

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	472 659	34 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 703	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 792	51 221
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 259	58 999
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 413	145 158

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 427	1 427
Bankmedel	2 068 127	125 443
Transaktionskonto	5 592 792	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	9 623 997
Summa kassa och bank	7 662 346	9 750 868

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	277 000 000	277 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	277 000 000	277 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75 %		6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,49 %		4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,39 %		217 000 000,00	-217 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,47 %	2018-06-29	0,00	40 000 000,00	0,00	40 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,91 %	2018-12-30	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,47 %	2019-06-28	0,00	187 000 000,00	0,00	187 000 000,00
Summa			277 000 000	0	0	277 000 000

Av låneportföljen omfattas 130 000 000 kr av ränteswapar. En ränteswap används i säkringssyfte för att byta från rörlig till fast ränta. Det är ett avtal att betala en fast ränta under en angiven period mot erhållande av en rörlig ränta under samma period.

Swaparnas nominella värde, marknadsvärde på balansdagen och löptid:

Nominellt värde	Marknadsvärde	Löptid
40 000 000	- 681 524	2018-06-29
40 000 000	-3 207 755	2020-06-30
50 000 000	-4 786 180	2022-06-30
130 000 000	-8 675 459	

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	2 148 753	5 068 3850
Summa leverantörsskulder	2 148 753	5 068 385

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 470	43 532
Upplupna räntekostnader	5 927	14 646
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	505 000	0
Upplupna elkostnader	100 863	122 909
Upplupna vattenavgifter	94 530	95 924
Upplupna värmekostnader	432 674	428 277
Upplupna kostnader för renhållning	90 836	109 305
Upplupna revisionsarvoden	55 000	50 000
Upplupna styrelsearvoden	140 100	138 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 817	12 423
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 242 520	4 387 275
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 715 737	5 402 840

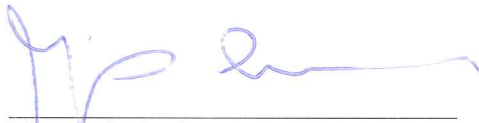
Not 21 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Företagsinteckning	277 000 000	277 000 000
--------------------	-------------	-------------

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-02-27

Ort och datum



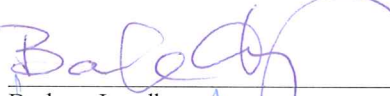
Magnus Carlander



Catarina Schiller



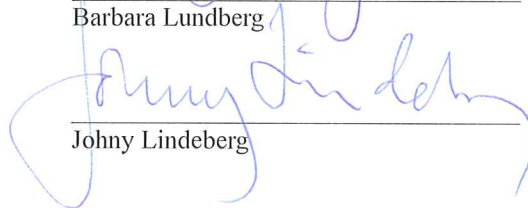
Birgitta Kyrö-Mattsson



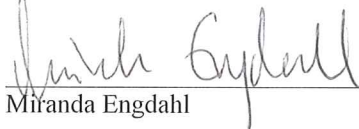
Barbara Lundberg



Hanna Brotén



Johny Lindeberg



Miranda Engdahl

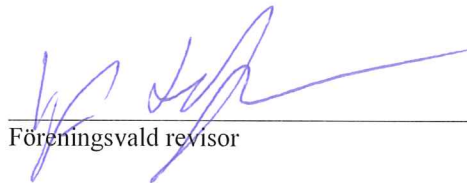
Göteborg 2018-03-06



Auktoriserad revisor, Öhrlings PriceWaterhouse Coopers

AB

Klas Björnsson



Föreningsvald revisor

Bela Leffler

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

LB

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

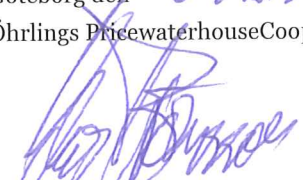
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

6 mars 2018

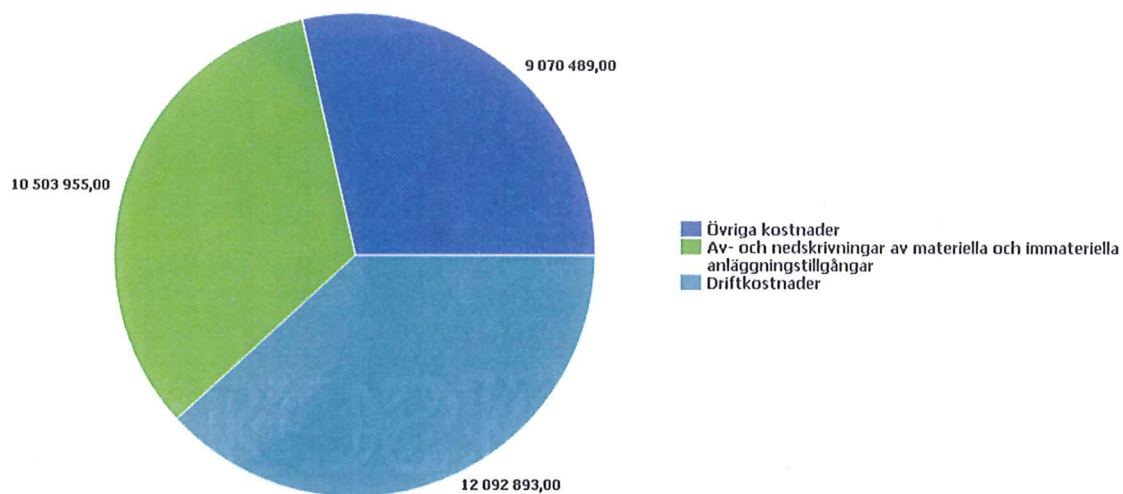
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

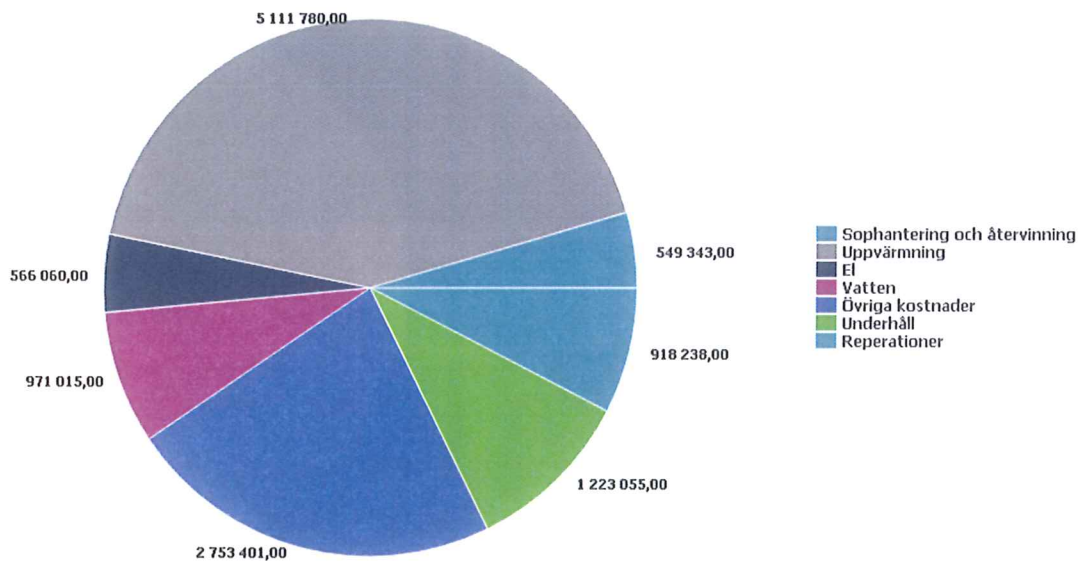

Béla Leffler
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 092 893	11 998 792
Övriga externa kostnader	2 799 172	3 382 097
Personalkostnader	349 305	335 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10 503 955	9 904 136
Finansiella poster	5 922 012	6 321 679
Summa kostnader	31 667 337	31 942 510



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm) 32 171	kr/kvm	kr/kvm
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Reparationer	28	17
Underhåll	38	40
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	20
Försäkringspremier	11	12
Kabel- och digital-TV	5	6
Fastighetsskötsel	25	22
Systematiskt brandskyddsarbete	5	0
Sotning	1	1
Obligatoriska besiktningar	6	5
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	5
Snö- och halkbekämpning	4	4
Förbrukningsmaterial/- inventarier	1	0
Vatten	31	32
El	17	17
Uppvärmning	159	172
Sophantering och återvinning	18	18
	375	371

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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 yttre underhåll

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

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860