

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Norra Guldheden nr 1

Org nr: 769604-7690



BRF NORRA GULDHEDEN NR 1





BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

Dagordning

- a. Stämmans 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 val 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..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1999-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -977 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 191 m² (uthyrningsbar lokalyta), vilket motsvarar 3,49 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Lägenhetsfördelning:

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 18 | 248 | 63 | 125 | 454 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | Förråd | Lager |
|---------|--------|--------|-------|
| 12 | 27 | 20 | 2 |

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Bostäder hyresrätt | 1 406 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 30 765 m ² |
| Total bostadsarea | 32 171 m² |
| Total lokalarea | 1 922 m² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 755 454 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 755 454 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² | Löptid |
|------------------------------------|--------------------|------------|
| Lokalförvaltningen i Göteborg stad | 570 | 2022-07-31 |
| Aikido föreningen | 260 | 2023-09-01 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 545 tkr och planerat underhåll för 10 016 tkr.

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.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året. Arbetet med underhållsplanen fortgår löpande. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 142 kr/m², i enlighet med budgeterad avsättning.

Genomfört underhåll under 2020

Två större renoveringsprojekt har pågått under 2020. Det ena är fönsterrenovering med byte till energiglas på Dalheimersgatan 2, 4 och 6. Det andra projektet är renovering av fasad och tak på Raketgatan 1. Detta arbete var planerat att slutföras under 2020. Men på grund av att fönsterkarmar på sydsidan, där vi har en putsfasad, bäst renoveras innan den nya putsfasaden sätts dit så har vi gjort en omplanering i detta projekt. Det innebär att renovering av Raketgatan 1, förutom putsfasaden på sydsidan, gjordes färdigt 2020 och putsfasaden sätts dit senare våren 2021 när fönsterrenovering av denna sida är gjord. Fönsterrenoveringen påbörjas under januari 2021.

Under året har vi kunnat avsluta den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) i alla läghus.

Vi har också bytt källardörrarna till säkerhetsdörrar.

Översynen och uppdateringen av elsystem och armatur i våra gemensamma utrymmen har också pågått under 2020.

Planerat underhåll under 2021-2025

Fönsterrenovering Dalheimersgatan 2, 4 och 6 beräknas pågå under första halvåret av 2021 liksom fönsterrenovering Raketgatan 1.

Renovering av två fasader och tak och balkonger på Daniel Pettersons gata 3 ingår iden upphandlade entreprenaden med RG1. Arbetet påbörjades i januari 2021

Inför 2021 planerar vi att ta oss an ventilationsproblematiken i ett av höghusen. Åtgärderna här är mer omfattande än de varit i läghusen då vi här har forcerad ventilation med fläktaggregat på vinden. Detta arbete skall sedan genomföras på samtliga höghus. Renovering av skalskyddet på höghuset RG 3, 5 o 7. Behovsanalys kommer att göras innan detta arbete kan starta. Målning av trapphusen på RG 11 o 13.

För den fortsatta renoveringen av våra fönster skall vi nu utvärdera byten kontra renovering med erfarenhet från den pågående renoveringen på Dalheimersgatan och tidigare byten på Raketgatan för att bestämma bästa väg för det fortsatta arbetet med våra fönster.

Vi har också börjat att analysera felfrekvens och behov av reservdelar för våra hissar för att få en bild av kommande eventuella hissbyten.

Översynen och uppdateringen av elsystem och armatur i våra gemensamma utrymmen fortsätter också under 2021.

Utemiljö

Vi har under vintern äntligen färdigställt den sista biten av brandvägarna utanför Raketgatan 13, kvarstår gör endast återställning. Vi hoppas att med lite tid så ska ingreppen inte synas allt för mycket. I och med arbetet med brandvägarna runt Raketgatan 6 så fick gångstigen en annan form och den existerande belysningen togs delvis bort. Vi har ersatt med ny belysning vid den del som var lite mörk och ruggig, för att öka tryggheten i området. Vi har även satt en ny handledare mellan Raketgatan 8 och Daniel Petterssonsgata 3 för att öka tillgängligheten.

Under året har vi tillsammans med medlemmar snyggt till området med två väldigt trevliga planeringsdagar och en röjdag. Rördagarna är ganska välbehövliga då vi har en del naturmark som behöver underhållas för att det inte ska växa igen totalt. Vi försöker även ha en dialog tillsammans med kommunen för att säkerställa att tryggheten återskapas i området genom att intilliggande miljöer som förvaltas av kommunen röjs och underhålls.

På höstens planeringsdag ersattes de gamla krukorna med nya enhetliga för hela området för att skapa en harmoni. Under våren kommer området inventeras för att eventuellt placera ut fler krukor för att det skall bli mer estetiska tilltalande. De gamla krukorna ska vi försöka hitta annan användning till.

Under 2021 kommer vi bland annat arbeta för att förstärka och komplettera gemenskapen i området. Vi har identifierat två ytor där vi vill skapa fasta mötesplatser där vi kan grilla, socialisera och skapa nya kontaktytor. Önskemål finns om att sätta upp en pergola med fasta bänkar och som ett led i detta har medlemmar i utegruppen planerat en häck för att skapa en harmonisk plats mellan Raketgatan 5 och 7 för att inte störas av biltrafiken.

Utegruppen har även löpande samtal med Riksbyggen för att se till att deras åtagande stämmer överens med våra avtal vad gäller utemiljön. Det har varit en del brister i åtagandet under 2020 men efter samtalen med Riksbyggen har vi kommit överens om hur vi tillsammans försöker att återskapa den forna glansen i området.

| Tidigare utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------|-------------|--|
| Källardörrar | 2020 | Byte till säkerhetsdörrar |
| Ettapp 5, R1 | 2020 | Fasad, tak och balkonger (Projektet fortsätter 2021) |
| Fönsterrenovering | 2020 | Dalheimersgatan 2, 4 o 6 (Projektet fortsätter 2021) |
| Brandvägar (höga hus) | 2019-2020 | |
| Byte stamventiler | 2019 | |
| Laddplatser el-bil | 2019 | |
| Trapphusmålning | 2019 | Raketgatan 4,6,7 och 9 |
| Byte elledningar (allmänna utr) | 2018-19 | DP1,3,4, R1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13 DH2,4,6 |
| Trädäcken, DH 4,6 | 2017 | |
| Ettapp 4, RG 4 | 2017 | Fasader, tak, fönster och balkonger |
| Ettapp 4, RG 6 | 2016 | Fasader, tak, fönster och balkonger |
| Ettapp 3, RG 8,12, | 2016 | Fasader, tak, fönster och balkonger |
| Låsbyte allmänna utrymmen | 2016 | |
| Skyddsrum | 2016 | |
| Lagade rökgångar RG5 | 2016 | |
| Fläktbyte RG3 | 2016 | |
| Rening av värmesystem | 2016 | |
| Ettapp 2, DH1,3,5 o RG15 | 2015 | Fasader, tak, fönster och balkonger |
| Ettapp 1, DP1, RG2,9,10 | 2014 | Fasader, tak, fönster och balkongdörrar |
| Förskoleverksamheten | 2012-2013 | Upprustning och underhåll av förskola |
| Takbyte och fasadrenovering | 2011 | DH 2,4,6 |
| Fasadrenovering | 2011 | DP 3, omfogning |
| Installation av bredbandsuttag | 2010 | Samtliga lägenheter |
| Gästlägenhet | 2009-2010 | Färdigställande |
| Lekplats | 2010 o 2012 | Upprustning |
| Fjärrvärmenät | 2009-2010 | Överlåtelse och ombyggnad |
| Badrumsrenovering | 2005-2007 | Ca 400 badrum |
| Rörstammar | 2005-2007 | Rörinfodring |
| Elstamsbyte | 2005-2007 | Lägenheter, inkl utbyggnad 3-fas jordfelsbrytare |
| Renovering hissar | 2005-2006 | Totalt 12 hissar |

| Planerat underhåll | År |
|-----------------------------------|-----------|
| Fasadrenovering, etapper | 2020-2024 |
| Ventilation | 2021 |
| Tvättstugor | 2020-2024 |
| Hissar | 2020-2024 |
| Utemiljö | 2020-2024 |
| Dränering | 2020-2024 |
| Renovering fönster i dåligt skick | 2020-2024 |
| Renovering av trapphus | 2020-2024 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Lars Rehnman | Ordförande | 2021 |
| Gabriella Vidman | Sekreterare | 2021 |
| Klas Apelgren | Vice ordförande | 2022 |
| Alexander Krook | Kassör | 2022 |
| Linus Lind | Ledamot | 2021 |
| Joakim Bång | Ledamot | 2021 |
| Robin Magnusson | Ledamot | 2021 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Barbara Lundberg | Suppleant | 2021 |
| Anders Hansson | Suppleant | Avgått under hösten 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|--|------------------|
| Pwc Göteborg | Auktoriserad revisor Förtroendevald | Stämman |
| Bo Stenlöf | revisor | Stämman |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av |
|----------------------------|------------------|
| Johny Lindeberg | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av |
|---------------------|------------------|
| Johny Lindeberg | Stämman |
| Birgitta Matsson | Stämman |
| Julie Gold | Stämman |
| Olof Selander | Stämman |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 659 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 84 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 83 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 660 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2016-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 889 kr/m²/år.

Under året har bredband/TV ifrån Ownit installerats i föreningen.

Föreningen har under året omvandlat 2 hyresrätter och sålt lägenheterna som bostadsrätter. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 19 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 30 250 | 30 311 | 31 928 | 33 076 | 32 946 |
| Resultat efter finansiella poster | -10 114 | -43 | 2 972 | 1 572 | 1 235 |
| Årets resultat | -10 114 | -43 | 2 972 | 1 572 | 1 235 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -977 | 9 035 | 11 986 | 12 076 | 11 139 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -5 803 | 4 209 | 9 109 | 9 199 | 8 262 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 142 | 142 | 130 | 84 | 84 |
| Balansomslutning | 745 562 | 747 005 | 733 248 | 725 888 | 726 923 |
| Soliditet % | 62 | 62 | 62 | 61 | 60 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 889 | 883 | 885 | 888 | 888 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 806 | 445 | 389 | 354 | 352 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 512 | 413 | 341 | 318 | 314 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 372 | 524 | 369 | 332 | 283 |
| Lån, kr/m ² | 8 125 | 8 125 | 8 125 | 8 125 | 8 125 |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 369 732 743 | 109 293 977 | 0 | 17 855 732 | -31 001 405 | -43 686 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -43 686 | 43 686 |
| Reservering underhållsfond | | | | 4 825 650 | -4 825 650 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -10 016 364 | 10 016 364 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 376 106 | 4 503 834 | | | | |
| Årets resultat | | | | | | -10 113 699 |
| Vid årets slut | 371 108 849 | 113 797 811 | 0 | 12 665 018 | -25 854 377 | -10 113 699 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -31 045 091 |
| Årets resultat | -10 113 699 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -4 825 650 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 10 016 364 |
| Summa | -35 968 076 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 35 968 076**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 30 250 030 | 30 311 568 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 597 574 | 314 928 |
| Summa rörelseintäkter | | 32 847 604 | 30 626 496 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -27 484 599 | -15 184 632 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 945 831 | -2 218 046 |
| Personalkostnader | Not 6 | -252 598 | -372 775 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -9 136 449 | -9 078 787 |
| Summa rörelsekostnader | | -38 819 477 | -26 854 240 |
| Rörelseresultat | | -5 971 873 | 3 772 256 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 93 922 | 76 665 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -4 235 748 | -3 892 607 |
| Summa finansiella poster | | -4 141 826 | -3 815 942 |
| Resultat efter finansiella poster | | -10 113 699 | -43 686 |
| Årets resultat | | -10 113 699 | -43 686 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 698 309 747 | 704 616 374 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 11 | 1 916 481 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 700 226 229 | 704 616 374 |
| Summa anläggningstillgångar | | 700 226 229 | 704 616 374 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 27 435 | 37 345 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 416 305 | 339 468 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 016 483 | 737 500 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 460 223 | 1 114 313 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 43 875 840 | 41 274 379 |
| Summa kassa och bank | | 43 875 840 | 41 274 379 |
| Summa omsättningstillgångar | | 45 336 063 | 42 388 692 |
| Summa tillgångar | | 745 562 291 | 747 005 066 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 484 906 660 | 479 026 720 | |
| Fond för yttre underhåll | 12 665 018 | 17 855 732 | |
| Summa bundet eget kapital | 497 571 678 | 496 882 452 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -25 854 377 | -31 001 405 | |
| Årets resultat | -10 113 699 | -43 686 | |
| Summa fritt eget kapital | -35 968 076 | -31 045 091 | |
| Summa eget kapital | 461 603 603 | 465 837 362 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 207 000 000 | 207 000 000 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 3 664 899 | 708 553 |
| Skatteskulder | Not 18 | 43 855 | 20 247 |
| Övriga skulder | Not 19 | 9 898 | 1 020 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 3 240 036 | 3 437 884 |
| Summa kortfristiga skulder | | 213 958 689 | 211 167 704 |
| Summa eget kapital och skulder | | 745 562 291 | 747 005 066 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -10 113 699 | -43 686 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 9 136 449 | 9 078 787 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -977 250 | 9 017 295 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -345 910 | 1 197 245 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 2 790 985 | -700 123 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 467 824 | 9 514 417 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | -1 916 481 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | -2 829 822 | -4 003 193 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 746 303 | -4 003 193 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 5 879 940 | 14 500 906 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 5 879 940 | 14 500 906 |
| Årets kassaflöde | 2 601 461 | 20 667 146 |
| Likvidamedel vid årets början | 41 274 379 | 20 607 232 |
| Likvidamedel vid årets slut | 43 875 840 | 41 274 379 |
| Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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. Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar.

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. Avsättningen enligt plan och i anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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 kostandsförs linjärt över leasingperioden.

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 räkenskapsår 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BEFNAR 2012:2 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskar med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande tider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slut år |
|---|---------------------|----------|-----------|
| Stomme | Linjär | 100 | 2114 |
| Stammar | Linjär | 40 | 2054 |
| Värmesystem | Linjär | 15 | 2029 |
| Hissar | Linjär | 15 | 2029 |
| El lägenheter | Linjär | 30 | 2044 |
| Övrigt | Linjär | 50 | 2064 |
| Tak (Etapp 1,2,3,4) | Linjär | 40 | 2054-2056 |
| Fasader och balkonger (Etapp 1,2,3,4) | Linjär | 40 | 2054-2056 |
| Fönster och balkongdörrar (Etapp 1,2,3) | Linjär | 10 | 2024-2025 |
| El allmänna utrymmen | Linjär | 40 | 2054-2058 |
| Betongfundament, Nya fönster | Linjär | 40 | 2056 |
| Terrass | Linjär | 10 | 2026 |
| Ventilation | Linjär | 20 | 2035 |
| Lås | Linjär | 30 | 2045 |
| Skyddsrum | Linjär | 20 | 2035 |
| Standardförbättringar | Linjär | 4-120 | |
| Markanläggningar | Linjär | 30 | |

Operationell leasing

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

| | | | Löptid |
|-----------------------------------|----------------------------|---------|------------|
| Lokalförvaltningen Göteborgs Stad | Förskola | 570 kvm | 2022-07-31 |
| Aikido föreningen | Ungdom & idrottsverksamhet | 260 kvm | 2023-09-01 |

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 27 364 632 | 27 155 951 |
| Hyror, bostäder | 1 479 685 | 1 709 301 |
| Hyror, lokaler | 931 254 | 990 397 |
| Hyror, garage | 356 400 | 353 907 |
| Hyror, p-platser | 52 890 | 22 200 |
| Hyror, övriga | 55 653 | 53 360 |
| Rabatter | -33 056 | 0 |
| Elavgifter | 16 950 | 4 800 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 21 652 | 21 652 |
| Summa nettoomsättning | 30 250 030 | 30 311 568 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 724 104 | 0 |
| Övriga lokalintäkter | 43 066 | 112 500 |
| Övriga ersättningar (Panter och överlåtelse) | 125 947 | 94 190 |
| Fakturerade kostnader | 4 498 | 3 984 |
| Övriga rörelseintäkter | 25 298 | 11 865 |
| Försäkringsersättningar | 1 674 661 | 92 384 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 2 597 574 | 314 928 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -10 016 364 | -1 096 576 |
| Reparationer | -4 545 412 | -1 735 398 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -737 306 | -713 698 |
| Försäkringspremier | -407 206 | -394 086 |
| Kabel- och digital-TV | -889 446 | -158 667 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -123 836 |
| Sotning | -174 106 | -9 429 |
| Obligatoriska besiktningar | -326 797 | -461 173 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -222 502 | -209 628 |
| Snö- och halkbekämpning | -42 800 | -69 899 |
| Ersättningar till hyresgäster | -1 973 | -5 916 |
| Förbrukningsinventarier | -52 762 | -21 382 |
| Vatten | -1 092 857 | -968 333 |
| Fastighetsel | -568 750 | -572 861 |
| Uppvärmning | -5 420 089 | -5 307 589 |
| Sophantering och återvinning | -633 413 | -600 779 |
| Förvaltningsarvode drift | -2 352 817 | -2 735 383 |
| Summa driftskostnader | -27 484 599 | -15 184 632 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel | -26 018 | -30 330 |
| Förvaltningsarvode administration | -1 104 734 | -1 055 806 |
| Lokalkostnader | -11 000 | 0 |
| IT-kostnader | -12 614 | -33 196 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -44 294 | -54 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 914 | -6 879 |
| Kreditupplysningar | -6 268 | -8 850 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -125 098 | -104 086 |
| Kontorsmateriel | -112 638 | -18 038 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -17 845 | -14 649 |
| Konsultarvoden | -473 558 | -880 307 |
| Bankkostnader | -1 790 | -1 670 |
| Övriga externa kostnader | -2 060 | -10 236 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 945 831 | -2 218 046 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -205 973 | -279 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 850 | -4 650 |
| Sociala kostnader | -42 775 | -89 125 |
| Summa personalkostnader | -252 598 | -372 775 |

Beräknade kostnader för arvoden tom 31 december redovisas under 2020. Tidigare år redovisades arvodena tom stämmodatum.

Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -7 590 087 | -7 566 575 |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader | -1 178 640 | -1 178 640 |
| Avskrivning Byggnadsinventarier | -367 722 | -333 572 |
| Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar | -9 136 449 | -9 078 787 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 93 311 | 75 259 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 610 | 1 406 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 93 922 | 76 665 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -4 234 645 | -3 891 657 |
| Övriga räntekostnader | -1 103 | -950 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -4 235 748 | -3 892 607 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 392 748 456 | 390 715 259 |
| Mark | 242 018 954 | 242 018 954 |
| Tillkommande utgifter | 133 003 450 | 133 003 450 |
| Markanläggning | 9 962 037 | 7 992 041 |
| | 777 732 897 | 773 729 704 |
| Årets anskaffningar | | |
| Laddstolpar | 0 | 76 689 |
| Brandvägar | 1 025 562 | 1 893 307 |
| Dörrar | 863 733 | 0 |
| El - allmänna utrymmen | 940 527 | 2 033 197 |
| | 2 829 822 | 4 003 193 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 780 562 719 | 777 732 897 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -50 795 711 | -43 229 136 |
| Tillkommande utgifter | -19 593 587 | -18 414 947 |
| Markanläggningar | -2 727 225 | -2 393 653 |
| | -73 116 523 | -64 037 736 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -7 590 087 | -7 566 575 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -1 178 640 | -1 178 640 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -367 722 | -333 572 |
| | -9 136 449 | -9 078 787 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -82 252 972 | -73 116 523 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 698 309 747 | 704 616 374 |
| Varav | | |
| Byggnader | 336 166 918 | 341 952 745 |
| Mark | 242 018 954 | 242 018 954 |
| Tillkommande utgifter | 112 231 223 | 113 409 863 |
| Markanläggningar | 7 892 652 | 7 234 812 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 746 600 000 | 746 600 000 |
| Lokaler | 8 854 000 | 8 854 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 755 454 000 | 755 454 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>312 045 000</i> | <i>312 045 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>443 409 000</i> | <i>443 409 000</i> |

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| Pågående ny- och ombyggnation | 1 916 481 | 0 |
| Vid årets slut | 1 916 481 | 0 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 22 977 | 32 062 |
| Kundfordringar | 4 458 | 5 283 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 27 435 | 37 345 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 311 113 | 206 473 |
| Andra kortfristiga fordringar | 105 192 | 119 208 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 13 787 |
| Summa övriga fordringar | 416 305 | 339 468 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 732 353 | 737 500 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 284 130 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 016 483 | 737 500 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 0 | 1 427 |
| Bankmedel | 34 348 888 | 33 619 917 |
| Transaktionskonto | 9 526 951 | 7 653 035 |
| Summa kassa och bank | 43 875 840 | 41 274 379 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 277 000 000 | 277 000 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -207 000 000 | -207 000 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 70 000 000 | 70 000 000 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,94% | 2020-06-29 | 187 000 000,00 | -187 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | | 2020-06-30 | 20 000 000,00 | -20 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,47% | 2021-06-29 | 0,00 | 147 000 000,00 | 0,00 | 147 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,91% | 2021-06-30 | 30 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 30 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,94% | 2021-06-30 | 30 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 30 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,09% | 2022-06-30 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,65% | 2023-06-30 | 0,00 | 60 000 000,00 | 0,00 | 60 000 000,00 |
| Summa | | | 277 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 277 000 000,00 |

*Senast kända räntesatser

**Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 207 000 000 kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig

Av låneportföljen omfattas 50 000 000 kr (fg år 90 000 000 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.

| Nominellt värde | Löptid |
|-----------------|------------|
| 50 000 000 | 2022-06-30 |

Not 17 Leverantörsskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 3 664 899 | 708 553 |
| Summa leverantörsskulder | 3 664 899 | 708 553 |

Not 18 Skatteskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 43 855 | 20 247 |
| Summa skatteskulder | 43 855 | 20 247 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 8 878 | 0 |
| Avräkning hyror och avgifter | 1 020 | 1 020 |
| Summa övriga skulder | 9 898 | 1 020 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 17 254 | 52 983 |
| Upplupna räntekostnader | 3 120 | 2 441 |
| Upplupna elkostnader | 80 074 | 75 150 |
| Upplupna vattenavgifter | 25 330 | 24 052 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 120 198 | 109 168 |
| Upplupna revisionsarvoden | 55 000 | 55 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 73 025 | 144 602 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 51 153 | 206 740 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 2 814 882 | 2 767 748 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 240 036 | 3 437 884 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Företagsinteckning | 287 424 000 | 277 000 000 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

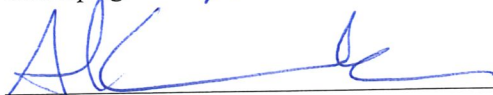
Ort och datum



Klas Apelgren



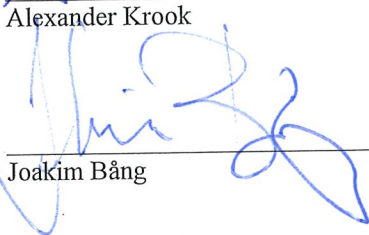
Lars Rehnman



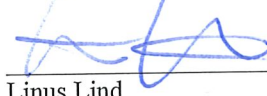
Alexander Krook



Gabriella Vidman *Barbara Lundberg
i egenskap av suppleant.*



Joakim Bång




Linus Lind

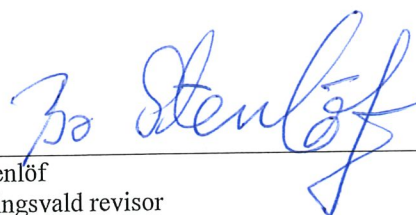


Robin Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *16 mars 2021*
Öhrlings pricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Bo Stenlöf
Föreningsvald revisor

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 2020.

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 2020 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.

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 misstag.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 ersättningskyldighet 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 16 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Bo Stenlöf
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig 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.

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. 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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 eller andelstal 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.

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 planerliga 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.

BRF Norra Guldheden nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Norra
Guldheden nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860