
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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 stämmoordförande
- d. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som jämte stämmoordföranden 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.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

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

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 registrerades 1999-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 191 m² (uthyrbingsbar 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 8 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	1 166 m ²
Bostäder bostadsrätt	31 005 m ²
Total bostadsarea	32 171 m²
Total lokalarea	1 922 m²

Årets taxeringsvärde	811 943 tkr
Föregående års taxeringsvärde	755 454 tkr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Lokalförvaltningen i Göteborg stad	570	2025-07-31
Aikido föreningen	260	2023-09-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,9 % 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 6 415 tkr och planerat underhåll för 3 557 tkr. Eventuella 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.

Verksamhet och styrelsens arbete under året

Oron i omvärlden med krig i Ukraina, stigande räntor, inflation och lågkonjunktur till följd, påverkar naturligtvis såväl ekonomin i vår förening som för våra medlemmar. Styrelsen arbetar efter den låne- och räntepolicy som antogs 2018, vilken gör föreningens ekonomi mindre sårbar och mer förutsägbar. De senaste årens exceptionellt låga ränteläge har gynnat föreningen och möjliggjort stora investeringar i husen. Föreningen har gjort stora satsningar för att renovera skalskyddet, dvs tak, fasad och fönster på våra hus. En kostsam men nödvändig investering för att bevara husen och dess karaktär. Nu återstår en sista etapp, enligt föreningens underhållsplan innan alla husen har renoverats. Det finns en möjlighet att parera eventuella ytterligare framtida höjda kostnader genom att dra ned på renoveringstakten under en period tills dess att det ekonomiska läget förändrats till det bättre.

Mot bakgrund av detta har styrelsen valt att inte höja medlemsavgiften för 2023, utan låta den vara oförändrad på samma nivå som de senaste sex åren.

Genomfört underhåll under 2022

Vi har under 2022 genomfört och slutfört två större renoveringsprojekt.

Det är fönsterrenovering på Raketgatan 1 under våren och fönsterrenovering av Daniel Petterssons gata 3 under hösten. Ett arbete med renovering av befintliga fönsterbågar och karmar och byte till energiglas.

Efterfrågan på laddplatser för elbilar är stor och vi har under våren installerat fem laddpoolsplatser på parkeringen vid Guldhedsgården. Dessa togs i drift under sommaren.

Injusteringen av vårt värmesystem genomfördes under året vilket har gett en behagligare innetemperatur

Planerat underhåll under 2023–2027

I början av 2023 så kör vi igång fönsterrenoveringsprojektet för Raketgatan 3. Fönstren renoveras varsamt till tekniskt fullgottskick och med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Vi fortsätter med samma renoveringsprincip som på de senaste åren på andra hus dvs bevara befintliga träfönsterbågar och -karmar men byta ut dåliga partier och sedan måla med linoljefärg samt byta det inre glaset till ett energiglas.

Målning av trapphusen på RG 11 o 13 är inte bortglömt men vissa fuktproblem gör att vi först måste åtgärda dessa innan målning. Detta har tyvärr dragit ut på tiden pga. svårighet att få in bra offerter.

Skalskyddsförbättring av Raketgatan 3,5 och 7 ligger med i planen. Därefter samma sak för Daniel Petterssons gata 2 och 4. Prioritering av fönsterrenovering.

Ventilationsförbättring av Höghuset på Raketgatan skall genomföras.

Den sk Aikidolokalen skall rustas upp.



Utemiljö

Utegruppen drivs av styrelsen tillsammans med föreningens medlemmar. Målet är att underhålla och utveckla utemiljön i föreningen som bland annat omfattar planteringar, bänkar, pallkragar, träd, buskar och naturområden.

Utegruppen anordnar fyra stående aktiviteter varje år, en planteringsdag och en röjdag både på våren och på hösten.

Under röjdagarna har man fokuserat på att röja undan buskar och sly för att skapa en ljusare och tryggare närmiljö.

Utegruppen ansvarar även för de pallkragar som föreningens medlemmar kan ansöka om att få odla i. Pallkragarna är väldigt populära och det är för närvarande lång kö.

Under året har Utegruppen genomfört följande större projekt:

- Nyplantering av rabatten utanför Raketgatan 1
- Markarbete och byggnation av pergola mellan Raketgatan 5–7
- Återställning av ytan mellan Dalheimersgatan 4–6 med stensättning och planteringsbäddar

Kommunikation

Styrelsen har som mål att förenkla och främja kommunikationen till och mellan medlemmar i BRF Norra Guldheden. Kommunikationen ska vara tillgänglig för alla medlemmar.

Många frågor som engagerar medlemmarna kommer till styrelsens kännedom genom styrelsens funktionsmail styrelsen@brfnorraguldheden.se. Styrelsens formella informationskanaler är hemsidan <http://www.brfnorraguldheden.se/>, utskick i boendes brevlåda samt meddelanden som sätts upp på anslagstavlorna i entréerna. Hemsidan som uppdateras efter varje styrelsemöte.

Förutom styrelsens formella kanaler finns ett antal kommunikationskanaler som föreningens medlemmar kan ha nytta och glädje av. Föreningens förvaltare, Riksbyggen, administrerar hemsidan Mitt Riksbyggen, <https://www.mitt.riksbyggen.se> där medlemmar kan hämta information och tjänster. Därutöver publiceras den medlemsdrivna tidskriften Högtrycket tre gånger/år. Tidskriften är fristående från styrelsen. Slutligen har några medlemmar i föreningen startat en Facebookgrupp Brf Norra Guldheden.

Under året har bland annat följande aktiviteter genomförts:

- Välkomstfoldern har uppdaterats, lagts på hemsidan och kommer att tryckas upp för att distribueras till nyinflyttade tillsammans med boenderegler.
- En sökfunktion har lagts till på hemsidan för ökad användarvänlighet
- Föreningens hemsida uppdateras månatligen i samband med styrelsemöten
- Boenderegler har uppdaterats under året samt översatts till engelska (ligger på hemsidan).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investeringar.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterrenovering RG 1 och DP 3	2022	
5 Laddpoolsplatser	2022	
Fasad och fönsterrenovering DP5	2021	
Källardörrar	2020	Byte till säkerhetsdörrar
Ettapp 5, RG1 och DP3	2020–2021	Fasad, tak, balkonger
Fönsterrenovering	2020–2021	Dalheimersgatan 2,4,6
Byte elledningar (allmän utr.)	2020	DP 2 DH 1, 3, 5 RK 10,12,15
Brandvägar (höga hus)	2019–2020	
Byte stamventiler	2019	
Laddplatser elbil	2019	
Trapphusmålning	2019	Raketgatan 4,6 och 9
Byte elledningar (allmän utr.)	2018–2019	DP1,3,4, R1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13, DH2,4,6
Trädäcken DH4,6	2017	
Ettapp 4, RG 4	2017	
Fönsterbyte och Balkongfundament RG 11, 13	2016–2017	
Ettapp 4, RG 6	2016	
Ettapp 3, RG 8,12	2016	
Låsbyten 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 fastigheter
Gästlägenhet	2009–2010	Färdigställande
Lekplats	2010, 2012	Upprustning
Fjärrvärmenät	2009–2010	Överlåtelse och ombyggnad
Badrumsrenovering	2005–2007	Ca 400 badrum
Rörstammar	2005–2007	Rörinfodring
Elstamsbyte	2005–2007	Lägenheter inkl. utbyggn. 3-fas jordfelsbrytare
Renovering hissar	2005–2006	Totalt 12 hissar

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	166 839
Huskropp utvändigt	3 335 117
Övrigt	221 722



Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2023–2027	
Renovering RG 3,5 o 7.	2023–2027	Fönster
Fuktskador	2023–2027	Dalheimersgatan, Raketgatan
Renovering entrégolv DP4A	2023–2027	
Skalskydd DP 2 o 4	2023–2027	
Ventilationsförbättring	2023–2027	Raketgatan
Skalskydd RG 3, 5 och 7	2023–2027	
Upprustning Akikidolokalen	2023–2027	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Hultström	Ordförande	2023
Eva Lidén	Sekreterare	2023
Klas Apelgren	Vice ordförande	2024
Alexander Krook	Kassör	2024
Anton Lund	Ledamot	2023
Henrik Larson	Ledamot	2023
Barbara Lundberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Rehnman	Suppleant	2023
Thomas Pringle	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Göran Johannisson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johny Lindeberg	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Kyrö Mattsson	
Johan Hansén	
Johny Lindeberg	
Magnus Carlander	

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.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 664 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 663 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 2022 uppgår i genomsnitt till 887 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 17 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	30 441	30 331	30 250	30 311	31 928
Resultat efter finansiella poster	-4 867	-13 131	-10 114	-43	2 972
Årets resultat	-4 867	-13 131	-10 114	-43	2 972
Resultat exklusive avskrivningar	4 414	-3 926	-977	9 035	11 986
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	950	-8 751	-5 803	4 209	9 109
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	102	142	142	142	130
Balansomslutning	735 204	737 643	745 562	747 005	733 248
Soliditet %	61	61	62	62	62
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	894	892	889	883	885
Driftkostnader, kr/m ²	664	875	806	445	389
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	559	572	512	413	341
Underhållsfond, kr/m ²	202	209	372	524	369
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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	371 794 369	115 915 416	7 140 454	-30 443 512	-13 130 765
Disposition enl. årsstämmobeslut				-13 130 765	13 130 765
Reservering underhållsfond			3 464 000	-3 464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 723 678	3 723 678	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	767 013	3 282 987			
Årets resultat					-4 867 326
Vid årets slut	372 561 382	119 198 403	6 880 776	-43 314 599	-4 867 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-43 574 277
Årets resultat	-4 867 326
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 723 678
Summa	-48 181 925

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-48 181 925**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 440 631	30 330 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 466 538	1 125 769
Summa rörelseintäkter		31 907 169	31 456 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 625 463	-29 838 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 850 932	-1 825 210
Personalkostnader	Not 6	-370 356	-338 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 280 970	-9 204 943
Summa rörelsekostnader		-34 127 721	-41 207 139
Rörelseresultat		-2 220 552	-9 750 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	291 474	97 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 938 249	-3 477 901
Summa finansiella poster		-2 646 775	-3 380 150
Resultat efter finansiella poster		-4 867 326	-13 130 765
Årets resultat		-4 867 326	-13 130 765



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	685 376 115	692 985 660
Summa materiella anläggningstillgångar		685 376 115	692 985 660
Summa anläggningstillgångar		685 376 115	692 985 660
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	11 501	17 138
Övriga fordringar	Not 12	554 289	496 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	556 719	1 057 743
Summa kortfristiga fordringar		1 122 509	1 571 067
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	48 705 387	43 086 751
Summa kassa och bank		48 705 387	43 086 751
Summa omsättningstillgångar		49 827 896	44 657 818
Summa tillgångar		735 204 011	737 643 477



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	491 759 785	487 709 785
Fond för yttre underhåll	6 880 776	7 140 454
Summa bundet eget kapital	498 640 561	494 850 239
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-43 314 599	-30 443 512
Årets resultat	-4 867 326	-13 130 765
Summa fritt eget kapital	-48 181 925	-43 574 277
Summa eget kapital	450 458 636	451 275 963
SKULDER		
Avsättningar	Not 15	
Övriga avsättningar	0	634 420
Summa avsättningar	0	634 420
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	120 000 000
Summa långfristiga skulder	120 000 000	120 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	157 000 000
Leverantörsskulder	695 831	1 671 306
Skatteskulder	45 402	57 475
Övriga skulder	Not 17	103 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 900 258
Summa kortfristiga skulder	164 745 375	165 733 095
Summa eget kapital och skulder	735 204 011	737 643 477



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 867 326	-13 130 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	9 280 970	9 204 943
Värdeförändring Swap	-634 420	634 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 779 224	-3 291 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	448 558	-110 844
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-987 720	1 774 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 240 062	-1 627 240
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 671 426	-1 964 374
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 671 426	-1 964 374
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	4 050 000	2 803 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 050 000	2 803 125
Årets kassaflöde	5 618 636	-789 089
Likvidamedel vid årets början	43 086 751	43 875 840
Likvidamedel vid årets slut	48 705 387	43 086 751



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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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 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	2046
Övrigt	Linjär	50	2064
Tak (Etapp 1,2,3,4)	Linjär	40	2054-2056
Fasader och balkonger (Etapp 1,2,3,4)	Linjär	40	2054-2058
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:

Lokalförvaltningen Göteborgs Stad	Förskola	570 kvm	Löptid
Aikido föreningen	Ungdom & idrottsverksamhet	260 kvm	2025-07-31
			2023-09-01



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	27 517 998	27 444 982
Hyror, bostäder	1 365 042	1 456 939
Hyror, lokaler	1 326 683	1 298 432
Hyror, garage	356 400	356 400
Hyror, p-platser	62 632	64 800
Hyror, övriga	75 566	59 409
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 328	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-312 104	-310 488
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 100	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 897	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-6 597	-3 600
Rabatter	-1 800	-80 871
Elavgifter	50 484	23 100
Debiterad fastighetsskatt-	21 652	21 652
Summa nettoomsättning	30 440 631	30 330 755

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	967 074	967 711
Övriga lokalintäkter	15 187	4 000
Övriga ersättningar	169 070	145 098
Fakturerade kostnader	3 282	2 845
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-81	0
Övriga rörelseintäkter	9 280	6 115
Försäkringsersättningar	302 726	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 466 538	1 125 769



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-3 556 839	-10 350 214
Reparationer	-6 414 531	-6 551 584
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-755 056	-750 926
Arrendeavgifter	-2 060	-2 000
Försäkringspremier	-504 417	-407 050
Kabel- och digital-TV	-1 188 060	-1 148 266
Pcb/Radonmätning	-128 034	0
Serviceavtal	-17 785	0
Sotning	-3 216	-7 919
Obligatoriska besiktningar	-238 043	-190 599
Bevakningskostnader	-4 565	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-154 777	-328 173
Snö- och halkbekämpning	-319 082	-179 687
Ersättningar till hyresgäster	-20 701	-17 333
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 313
Förbrukningsinventarier	-17 673	-29 068
Vatten	-1 275 939	-1 123 859
Fastighetsel	-688 394	-643 268
Uppvärmning	-4 656 872	-5 126 507
Sophantering och återvinning	-632 063	-642 685
Förvaltningsarvode drift	-2 047 354	-2 331 954
Summa driftskostnader	-22 625 461	-29 838 404



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-1 731	-1 185
Förvaltningsarvode administration	-1 126 989	-1 104 734
Hyra inventarier & verktyg	-9 794	0
IT-kostnader	-5 208	-10 808
Lämnade skadestånd	-32 996	0
Arvode, yrkesrevisorer	-41 032	-22 375
Övriga förvaltningskostnader	-18 115	-2 097
Kreditupplysningar	-540	-1 478
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 927	-117 604
Kontorsmateriel	-73 959	-57 093
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23 689	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 084	-16 254
Konsultarvoden	-397 137	-380 178
Bankkostnader	-2 340	-1 562
Advokat och rättegångskostnader	0	-107 991
Övriga externa kostnader	-30 392	-1 851
Summa övriga externa kostnader	-1 850 933	-1 825 210

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-289 800	-268 975
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 490	-4 430
Sociala kostnader	-71 066	-65 176
Summa personalkostnader	-370 356	-338 581

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 734 696	-7 658 669
Avskrivning Markanläggningar	-367 531	-367 531
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 178 743	-1 178 743
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-9 280 970	-9 204 943



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	73 199	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	216 313	93 267
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 460	4 483
Övriga ränteintäkter	502	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	291 474	97 750

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 942 477	-1 560 393
Övriga räntekostnader	4 228	-1 917 508
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 938 249	-3 477 901



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	398 433 571	394 552 716
Mark	242 018 954	242 018 954
Tillkommande utgifter	133 003 450	133 003 450
Markanläggning	10 987 599	10 987 599
	784 443 574	780 562 719
Årets anskaffningar		
Fönster	1 420 837	975 965
Fasader inkl. byggledning	0	2 383 108
Elpool	250 589	0
El - allmänna utrymmen	0	521 782
	1 671 426	3 880 855
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	786 115 000	784 443 574
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-66 044 467	-58 385 798
Tillkommande utgifter	-21 950 970	-20 772 227
Markanläggningar	-3 462 478	-3 094 947
	-91 457 915	-82 252 972
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 734 696	-7 658 669
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 178 743	-1 178 743
Årets avskrivning markanläggningar	-367 531	-367 531
	-9 280 970	-9 204 943
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-100 828 885	-91 457 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	685 286 115	692 985 659
Varav		
Byggnader	326 075 245	332 389 104
Mark	242 018 954	241 018 954
Tillkommande utgifter	109 873 737	111 052 480
Markanläggningar	7 408 179	7 525 121
Taxeringsvärden		
Bostäder	805 400 000	746 600 000
Lokaler	6 543 000	8 854 000
Totalt taxeringsvärde	811 943 000	755 454 000
<i>varav byggnader</i>	<i>345 027 000</i>	<i>312 045 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>466 916 000</i>	<i>443 409 000</i>



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	14 834
Kundfordringar	11 501	2 304
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 501	17 138

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	492 320	377 490
Momsfordringar	32 167	59 092
Andra kortfristiga fordringar	29 802	59 604
Summa övriga fordringar	554 289	496 186

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 118	41 124
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	732 352
Förutbetald kabel-tv-avgift	247 910	284 266
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 691	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	556 719	1 057 743

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	34 358 469	34 142 155
Transaktionskonto	14 346 919	8 944 596
Summa kassa och bank	48 705 387	43 086 751

Not 15 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Värdeförändring Swapavtal	0	634 420
Summa avsättningar	0	634 420

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	277 000 000	277 000 000
Kortfristig del av lån	-157 000 000	-157 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	120 000 000	120 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2022-06-30	147 000 000,00	-147 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2022-06-30	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2023-03-30	0,00	97 000 000,00	0,00	97 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2025-06-30	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 157 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.**

Av låneportföljen omfattas 0 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.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-2 165	0
Skuld sociala avgifter och skatter	92 465	0
Övriga kortfristiga skulder	13 584	0
Summa övriga skulder	103 884	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 000	13 000
Upplupna räntekostnader	1 352 634	343 000
Upplupna driftskostnader	40 242	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 613	27 830
Upplupna elkostnader	96 903	87 505
Upplupna vattenavgifter	27 256	20 719
Upplupna värmekostnader	745 124	791 560
Upplupna kostnader för renhållning	117 764	116 889
Upplupna revisionsarvoden	42 000	42 000
Upplupna styrelsearvoden	68 590	57 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 641 145	2 581 949
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 086	15 694
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 561 780	2 907 168
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 736 136	7 004 314

Not 19 Fastighetsinteckningar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	287 424 000	287 424 000



Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 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

Kristina Hulterström

Eva Lidén

Klas Apelgren

Henrik Larson

Anton Lund

Barbara Lundberg

Alexander Krook

Vår revisionsberättelse har lämnats den –

KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Göran Johannisson
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Guldheden 1 för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsen- tliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 Brf Norra Guldheden 1 för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Göran Johannisson
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 planliga 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.

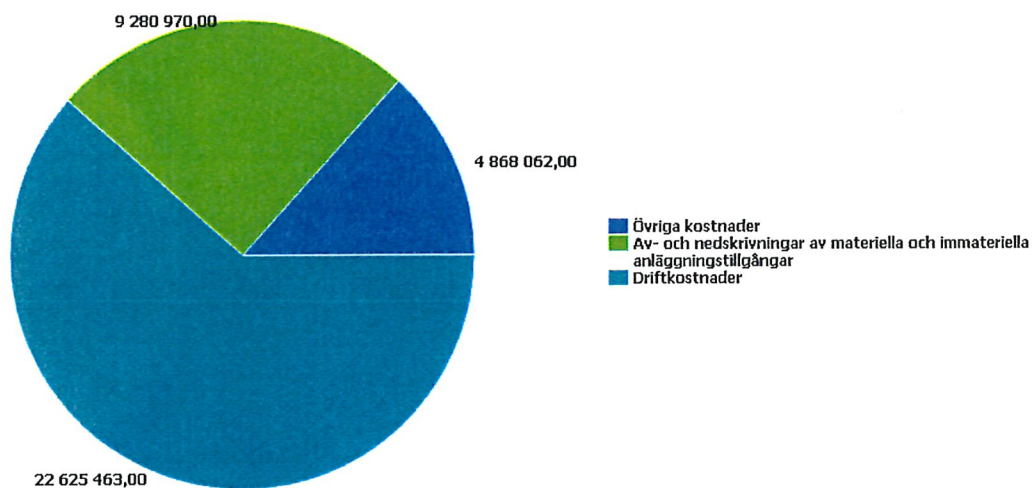
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

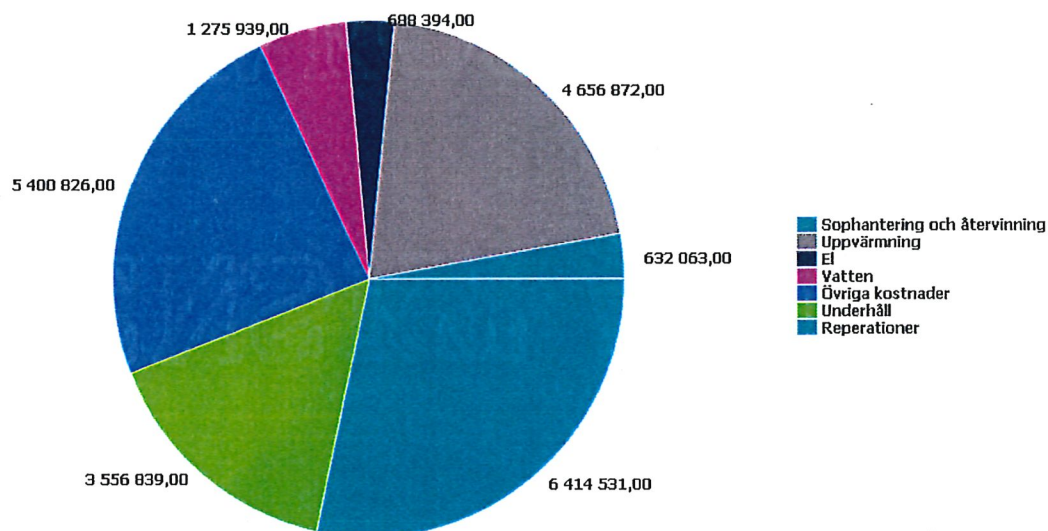
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	22 625 463	29 838 404
Övriga externa kostnader	1 850 932	1 825 210
Personalkostnader	370 356	338 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9 280 970	9 204 943
Finansiella poster	2 646 774	3 380 150
Summa kostnader	36 774 495	44 587 289



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 842 067	1 824 676
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	122 719	431 819
Trädgårdsskötsel grundavtal	4 534	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	67 355	67 699
Pcb/radon	128 034	0
Serviceavtal	17 785	0
Inre skötsel/städ extra	10 682	7 760
Sotning	3 216	7 919
Obligatoriska besiktningskostnader	59 029	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	20 123
Hissbesiktning	179 014	170 476
Bevakningskostnader	4 565	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	154 777	328 173
Snö- och halkbekämpning	319 082	179 687
Rep bostäder utg för köpta tj	439 503	1 309 950
Rep lokaler utg för köpta tj	69 261	433 177
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	434 303	350 082
Summa driftkostnader	22 625 463	29 838 404



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	32 171 kr/kvm	32 171 kr/kvm
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	36
Ersättningar till hyresgäster	1	1
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	21	20
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	23	23
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	145	159
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Hissbesiktning	6	5
Hyra container	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	1
Obligatoriska besiktningskostnader	2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	14	41
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	0
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	13	11
Rep huskropp utg för köpta tj	14	14
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	8	4
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	32	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3	19
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep lokaler utg för köpta tj	2	13
Rep markytor utg för köpta tj	5	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0

Serviceavtal	1	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact <u>system administrator</u> .		
Summa driftkostnader	703,29	927,49

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860