

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Norra Guldheden Nr 1
Org nr:769604-7690

2023-01-01 – 2023-12-31



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.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

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

2023-01-01 till 2023-12-31

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 9 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 791 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 191 m² (uthyingsbar 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	811 943 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	811 943 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Lokalförvaltningen i Göteborg stad	570	2025-07-31
Aikido föreningen	260	2024-09-01

Intäkter från lokallyror utgör ca 4,60 % 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 5 287 och planerat underhåll för 1 175. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Investeringar som har gjorts under året uppgår till en kostnad om 11 974.

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. Styrelsen arbetar löpande med underhållsplanering och projekt.

Verksamhet och styrelsens arbete under året

Det har varit ett händelserikt år i vår förening. Förutom årsstämman i april har styrelsen haft ett välbesökt informationsmöte i november då vi informerade bland annat om föreningens ekonomi och pågående och kommande renoveringsprojekt.

I slutet av året larmades det i media om att bostadsrättsföreningar skulle behöva höja sina medlemsavgifter med 30-50 %. Vår förening har kunnat undvika så drastiska åtgärder tack vare föreningens goda likviditet, som byggdes upp under några år då årsavgifterna höjdes med 2-3% årligen. Det har gjort att vi idag kan föreslå att låta medlemsavgiften vara oförändrad för 2024 och samtidigt fortsätta med att renovera våra hus enligt plan. 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 med ränteläge och inflation förändrats till det bättre.

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.

Styrelsen har haft tretton protokollförda styrelsemöten inklusive budget- och bokslutsmöte samt elva genomförda förvaltmöten. Till detta kommer ett stort antal möten i ekonomi-, teknik-, kommunikations- och utegruppen samt många möten med leverantörer, entreprenörer och myndigheter.

Genomfört underhåll under 2023

Vi har under 2023 genomfört ett antal större renoveringsprojekt.

- Fönsterrenovering på Raketgatan 3 som även påbörjades på Raketgatan 5. Fönstren renoveras varsamt till tekniskt fullgott skick och med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Vi har fortsatt med samma renoveringsprincip som på de andra husens de senaste åren, dvs bevara befintliga träfönsterbågar och -karmar men byta ut dåliga partier och sedan måla med linoljefärg samt byta det inre glaset till ett energiglas.
- Renovering takkuporna på Raketgatan 11 och 13 samt klätt in dem i plåt.
- På Raketgatan 3 har vi också genomfört ett projekt för förbättrad ventilation och funktion av eldstäder. Det innebär att varje fläktrum på vinden (tre stycken) har fått nya ventilationsfläktar och separata rökgasfläktar som är tryckstyrda.

Planerat underhåll under 2024–2028

Följande projekt är aktuella de närmsta fem åren.

- Fönsterrenoveringsprojektet fortsätter för Raketgatan 5 och 7.

- Två fasader på Dalheimersgatan 3 och 5 kommer att isoleras och putsas för att åtgärda problem med fuktinträngning i lägenheterna.
- Målning av trapphusen på RG 11 o 13 som nu kan genomföras efter att takkuporna har renoverats.
- Skalskyddsförbättring av Raketgatan 3, 5 och 7 ligger med i underhållsplanen. Därefter samma sak för Daniel Petterssons gata 2 och 4. Prioritering av fönsterrenovering.
- Ventilationsförbättring av höghusen på Raketgatan 5, 7 och 9 skall genomföras 2024 och därefter på Raketgatan 11,13 och 15.
- Efter inventering av avloppsrör i husens bottenplattor kommer vi att planera för relining av dessa under de närmsta åren.

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 utegruppen 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. Under året har utegruppen genomfört följande större projekt:

- Planteringar vid pergola mellan Raketgatan 5-7
- Planteringar av ytan mellan Dalheimersgatan 4-6
- Kortat ner kön till odlingslådor från över 20 till ett fåtal medlemmar

Kommunikation

Kommunikationsgruppen har som mål att förenkla och främja kommunikationen mellan medlemmar och styrelsen i BRF Norra Guldheden. Många frågor som engagerar medlemmarna kommer till styrelsens kännedom genom styrelsens funktionsmail styrelsen@brfnorraguldheden.se. Inskickade frågor skall ges en första återkoppling inom tre dagar.

Styrelsens formella informationskanaler är:

- hemsidan, <http://www.brfnorraguldheden.se/>,
- utskick i boendes postfack samt
- meddelanden som sätts upp på anslagstavlor i entréerna.

Målsättningen med hemsidan är att information som rör föreningens organisation, visioner och styrdokument, ska finnas tillgänglig för medlemmarna. För att medlemmarna ska kunna ta del av aktuella frågor och aktiviteter av generell intresse, uppdateras hemsidan efter varje styrelsemöte. En prenumerationstjänst är numera kopplad till hemsidan, vilken innebär att ett email skickas ut till prenumeranten omedelbart när en nyhet publiceras.

Alla boende har dock inte möjlighet att ta del av digital information. För att säkert nå ut med särskilt viktig information till samtliga medlemmar, exempelvis för att kalla till informations- eller årsmöten, används därför utskick till postfacken. För att nå ut till boenden när det gäller information som rör specifika hus sätts anslag upp i entréernas anslagstavlor.

Förutom styrelsens formella kanaler finns flera andra kommunikationskanaler som föreningens medlemmar kan ha nytta och glädje av.

- Föreningens förvaltare, Riksbyggen, administrerar hemsidan Mitt Riksbyggen <https://mitt.riksbyggen.se/>, där medlemmar kan hämta information och ta del av olika tjänster.
- Den medlemsdrivna tidskriften Högtrycket tre gånger/år.
- Facebookgrupp Brf Norra Guldheden som några medlemmar i föreningen har startat för några år sedan.

Under året har, förutom det löpande informations- och dokumentationsarbetet, kommunikationsgruppen även arbetat med:

- Färdigställande och uppdatering av välkomstfoldern som distribueras till nyinflyttade av förvaltaren.
- Uppdatering av reglerna för de gemensamma lokalerna, med instruktioner om hur man bokar och skaffar en kod.
- Överflyttning av föreningens hemsida till en snabbare plattform

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Förbättrad Ventilation och funktion av eldstad på RG 3	2023	
Renovering takkupor RG 11 och 13	2023	
Fönsterrenovering RG 3 och påbörjats på RG 5	2023	
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
Gemensamma utrymmen	90 531
Installationer	886 351
Huskropp utvändigt	131 587

Markytor	62 222
Garage och p-platser	4 113

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering fortsätter RG 5 och RG 7	2024–2028	
Isolering och puts på fasader vid DH 3 och 5	2024–2028	
Målning trapphus RG11 och 13	2024–2028	
Skalskyddsförbättring av RG 3, 5 och 7	2024–2028	Därefter DP 2 och 4
Ventilationsförbättring på RG 5, 7 och 9	2024–2028	Därefter RG 11, 13 och 15
Relining av avloppsrör i bottenplattor	2024–2028	

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	2024
Eva Lidén	Sekreterare	2025
Klas Apelgren	Vice ordförande	2024
Per von Ekensteen Löfgren	Ledamot	2025
Thomas Pringle	Ledamot	2024
Barbara Lundberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Berg	Suppleant	2025
Tomas Bäckman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Göran Johannisson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johny Lindeberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Kyrö Mattsson	2024
Johan Hansén	2024
Johny Lindeberg	2024
Magnus Carlander	2024

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 663 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 64 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 669 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 2023 uppgår i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	30 580 574	30 440 631	30 330 755	30 250 030	30 311 568
Resultat efter finansiella poster	-6 564 454	-4 867 326	-13 130 765	-10 113 699	-43 686
Årets resultat	-6 564 454	-4 867 326	-13 130 765	-10 113 699	-43 686
Resultat exkl avskrivningar	2 790 963	4 413 644	-3 925 822	-977 250	9 035 101
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 560 037	949 644	-8 751 472	-5 802 900	4 209 451
Balansomslutning	730 405 493	735 204 011	737 643 477	745 546 506	747 005 066
Soliditet %	61	61	61	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	89	90	86	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	879	920	919	914	883
Driftkostnader kr/kvm	522	665	875	807	446
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	487	561	572	513	414
Energikostnad kr/kvm	212	194	202	208	201
Underhållsfond kr/kvm	383	202	209	371	524
Reservering till underhållsfond kr/kvm	216	102	142	142	142
Sparande kr/kvm	151	234	188	265	297
Lån kr/kvm	8 014	8 125	8 125	8 125	8 125
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 291	8 934	8 952	9 004	9 004
Räntekänslighet %	9,4	9,7	9,7	9,9	10,2

Upplysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 9 355 417 kr, exkluderas avskrivningar så gör föreningen ett positivt resultat på 4 058 091 kr. Under året har kassaflödet varit negativt, detta beror på i största del att nödvändiga investeringar har gjorts för att upprätthålla en långsiktigt hållbar fastighet. Exkluderas investeringar samt underhållskostnader så är kassaflödet betydande positivt. Föreningen har under nästa räkenskapsår planerat att ombilda två hyresrätter till bostadsrätter, som kommer att påverka föreningens kassaflöde positivt.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Räntekänsligheten visar hur mycket avgifterna skulle behöva höjas i procent om räntan ökar med 1%, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	372 561 382	119 198 403	6 880 776	-43 314 599	-4 867 326
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 867 326	4 867 326
Reservering underhållsfond			7 351 000	-7 351 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 174 803	1 174 803	
Årets resultat					-6 564 454
Vid årets slut	372 561 382	119 198 403	13 056 973	-54 358 122	-6 564 454

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-48 181 925
Årets resultat	-6 564 454
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 351 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 174 803
Summa	-60 922 576

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 60 922 576

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 580 574	30 440 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 333 489	1 466 538
Summa rörelseintäkter		31 914 063	31 907 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 754 331	-22 625 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 023 194	-1 850 932
Personalkostnader	Not 6	-416 703	-370 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 355 417	-9 280 970
Summa rörelsekostnader		-31 549 645	-34 127 721
Rörelseresultat		364 417	-2 220 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	947 321	291 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 876 193	-2 938 249
Summa finansiella poster		-6 928 872	-2 646 774
Resultat efter finansiella poster		-6 564 454	-4 867 326
Årets resultat		-6 564 454	-4 867 326

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	687 994 857	685 376 115
Summa materiella anläggningstillgångar		687 994 857	685 376 115
Summa anläggningstillgångar		687 994 857	685 376 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 569	11 501
Övriga fordringar	Not 11	146 261	554 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 296 494	556 719
Summa kortfristiga fordringar		1 453 324	1 122 509
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	40 957 312	48 705 387
Summa kassa och bank		40 957 312	48 705 387
Summa omsättningstillgångar		42 410 636	49 827 896
Summa tillgångar		730 405 494	735 204 011

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		491 759 785	491 759 785
Fond för yttre underhåll		13 056 973	6 880 776
Summa bundet eget kapital		504 816 758	498 640 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-54 358 122	-43 314 599
Årets resultat		-6 564 454	-4 867 326
Summa fritt eget kapital		-60 922 576	-48 181 925
Summa eget kapital		443 894 182	450 458 636
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	120 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	120 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	157 000 000	157 000 000
Leverantörsskulder		3 299 955	695 831
Skatteskulder		64 070	45 402
Övriga skulder	Not 15	0	103 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 147 287	6 900 258
Summa kortfristiga skulder		166 511 312	164 745 375
Summa eget kapital och skulder		730 405 494	735 204 011

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 17	-6 564 454	-4 867 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		9 355 417	9 280 970
Värdeförändring Swap		0	-634 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 790 963	3 779 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-330 815	448 558
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		1 765 937	-987 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 226 084	3 240 062
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader & mark		-11 974 159	-1 671 426
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 974 159	-1 671 426
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	4 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	4 050 000
Årets kassaflöde		-7 748 075	5 618 636
Likvidamedel vid årets början		48 705 387	43 086 751
Likvidamedel vid årets slut		40 957 312	48 705 387

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

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	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
Markanläggningar	Linjär	30	
Pergola	Linjär	10	2034
Fönster	Linjär	40	2064
Takkupor	Linjär	40	2064

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Operationell leasing

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

Lokalförvaltningen Göteborgs Stad	Förskola	570 kvm	Löptid 2025-07-31
Aikido föreningen	Ungdom & idrottsverksamhet	260 kvm	2024-09-01

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	27 541 728	27 517 998
Hyror, bostäder	1 350 720	1 365 042
Hyror, lokaler	1 407 955	1 326 683
Hyror, garage	356 400	356 400
Hyror, p-platser	64 800	62 632
Hyror, övriga	79 114	75 566
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-39 681	-6 328
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-312 721	-312 104
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 300	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 600	-7 897
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-7 596	-6 597
Rabatter	0	-1 800
Elavgifter	143 103	50 484
Debiterad fastighetsskatt-	21 652	21 652
Summa nettoomsättning	30 580 574	30 440 631

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	966 540	967 074
Övriga lokalintäkter	3 600	15 187
Övriga ersättningar	179 601	169 070
Fakturerade kostnader	0	3 282
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-34	-81
Övriga rörelseintäkter	183 782	9 280
Försäkringsersättningar	0	302 726
Summa övriga rörelseintäkter	1 333 489	1 466 538

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 174 803	-3 556 839
Reparationer	-5 286 997	-6 414 531
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-786 836	-755 056
Arrendeavgifter	-2 280	-2 060
Försäkringspremier	-541 258	-504 417
Kabel- och digital-TV	-979 613	-1 188 060
Pcb/Radonsanering	0	-128 034
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 590	0
Serviceavtal	-247 206	-17 785
Sotning	0	-3 216
Obligatoriska besiktningar	-214 125	-238 044
Bevakningskostnader	-2 027	-4 565
Övriga utgifter, köpta tjänster	-935	-154 777
Snö- och halkbekämpning	-200 589	-319 082
Ersättningar till hyresgäster	-6 480	-20 701
Drift och förbrukning, övrigt	-4 959	0
Förbrukningsinventarier	-95 276	-17 673
Vatten	-1 320 596	-1 275 939
Fastighetsel	-943 461	-688 394
Uppvärmning	-5 074 026	-4 656 872
Sophantering och återvinning	-795 493	-632 063
Förvaltningsarvode drift*	-75 780	-2 047 357
Summa driftskostnader	-17 754 331	-22 625 463

*Kostnaden för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisas i not 5 förvaltningsarvode administration.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-10 821	-1 731
Förvaltningsarvode administration	-2 886 240	-1 126 989
Lokalkostnader	-17 378	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-9 794
IT-kostnader	-21 555	-5 208
Lämnade skadestånd	0	-32 996
Arvode, yrkesrevisor	-43 125	-41 032
Övriga förvaltningskostnader	-57 838	-18 115
Kreditupplysningar	-54	-540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-112 539	-69 927
Representation	-9 465	0
Kontorsmateriel	-28 813	-73 959
Telefon och porto	-1 365	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-23 689
Medlems- och föreningsavgifter	-9 681	-17 084
Konsultarvoden*	-719 238	-397 137
Bankkostnader	-10 311	-2 340
Advokat och rättegångskostnader	-70 052	0
Övriga externa kostnader	-24 720	-30 392
Summa övriga externa kostnader	-4 023 194	-1 850 932

*I konsultarvoden ingår kostnad kring utredning om relining på 187 500kr.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-315 000	-289 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 080	-9 490
Sociala kostnader	-100 623	-71 066
Summa personalkostnader	-416 703	-370 356

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-8 982 376	-8 913 439
Avskrivning Markanläggningar	-373 042	-367 531
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-9 355 417	-9 280 970

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	940 872	73 199
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	216 313
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	504	1 460
Övriga ränteintäkter	5 946	502
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	947 321	291 474

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-7 875 398	-2 942 477
Övriga räntekostnader	-795	4 228
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-7 876 193	-2 938 249

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	533 108 447	531 437 021
Mark	242 018 954	242 018 954
Markanläggning	10 987 599	10 987 599
	786 115 000	784 443 574
Årets anskaffningar		
Fönster	10 872 274	1 420 837
Takkupor	1 033 447	0
Elpool	0	250 589
Pergola	68 438	0
	11 974 159	1 671 426
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	798 089 159	786 115 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-96 908 876	-87 995 437
Markanläggningar	-3 830 009	-3 462 478
	-100 738 885	-91 457 915
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 982 376	-8 913 439
Årets avskrivning markanläggningar	-373 042	-367 531
	-9 355 417	-9 280 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-110 094 302	-100 828 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	687 994 857	685 286 115
Varav		
Byggnader	438 872 329	435 948 982
Mark	242 018 954	242 018 954
Markanläggningar	7 103 575	7 408 179
Taxeringsvärden		
Bostäder	805 400 000	805 400 000
Lokaler	6 543 000	6 543 000
Totalt taxeringsvärde	811 943 000	811 943 000
<i>varav byggnader</i>	<i>345 027 000</i>	<i>345 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>466 916 000</i>	<i>466 916 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	114 710	492 320
Momsfordringar	31 551	32 167
Andra kortfristiga fordringar	0	29 802
Summa övriga fordringar	146 261	554 289

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 376	42 118
Förutbetalt förvaltningsarvode	795 659	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	242 436	247 910
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 285	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 737	266 691
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 296 494	556 719

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	35 289 533	34 358 469
Transaktionskonto	5 667 779	14 346 919
Summa kassa och bank	40 957 312	48 705 387

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	277 000 000	277 000 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-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	4,76%	2024-01-02	97 000 000,00	0,00	0,00	97 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2025-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2026-06-30	60 000 000,00	0,00	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 157 000 000 kr (Stadshypotek) lån om 97 000 000 kr och 60 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	13 584
Skuld för moms	0	-2 165
Skuld sociala avgifter och skatter	0	92 465
Summa övriga skulder	0	103 884

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 358	14 000
Upplupna räntekostnader	2 396 149	1 352 634
Upplupna driftskostnader	0	40 242
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 324	10 613
Upplupna elkostnader	167 746	96 903
Upplupna vattenavgifter	112 045	27 256
Upplupna värmekostnader	796 031	745 124
Upplupna kostnader för renhållning	55 197	117 764
Upplupna revisionsarvoden	42 000	42 000
Upplupna styrelsearvoden	67 050	68 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 641 145
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	18 086
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 448 137	2 561 780
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 147 287	6 736 136

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	947 321	291 474
Erlagd ränta	-6 832 678	-1 932 843

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	277 000 000	277 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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

Thomas Pringle

Per von Ekensteen Löfgren

Barbara Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den –

KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Göran Johannisson ersätts av Johny Lindeberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Guldheden Nr 1 för år 2023.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Brf Norra Guldheden Nr 1 för år 2023 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 revisionsssed 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 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 försumelse 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Johny Lindeberg
Förtroendevald revisor



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, fastighetservice 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