

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen NORRA LIDEN 5-23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-03 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1985 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat i 20 år till och med 2003-11-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 696 kvadratmeter, varav 12 804 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 892 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter och 7 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	30	14	64	29

I lokalerna bedrivs kontorsverksamhet och föreningen är sedan 2006-05-01 frivilligt momsregistrerad avseende lokalerna.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet

avsedd för olika aktiviteter  
som står medlemmarna till förfogande

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	1992	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Hissrenovering	1997	
Fönster och fasadrenovering	2003-2004	
Nytt gårdsbjälklag	2006	Reparation av bef. gårdsbjälklag

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 148 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 12 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Följer stadgar och lagar

### **Styrelsen**

Lars Gunnar Karlsson	Ordförande
Staffan Benoni	Vice ordförande
Ulf Reidel	Sekreterare
Åke Nihleen	Ledamot
Vivan Svärd	Ledamot
Kjell Andersson	Suppleant
Fredrik Iverström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Åsa Klintell	Ordinarie intern
Peter Ahlström	Suppleant intern

### **Valberedning**

Valberedning har varit Birgit Rudén (sammanställande), Lena Wislander och Johanna Hagard.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-22.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Reparationer av gårdsbjälklag (garagetaket) och innergård. Dessa reparationerna har slutförts under år 2007. Föreningen har tagit ett nytt lån på 5 Mkr och har totalt lån på 14,4 Mkr.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Målning och reparation av garaget med ny energisparande belysning, nya garageplatser och låssystem. Ett mindre lån kommer eventuellt att behövas för detta.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2006-12-31 med 3%.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 58 169 551 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

<b>Nyckeltal</b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>	<b><u>2003</u></b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	496	482	472	447
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 122	751	772	707
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	72	70	75	69
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	11	11	11

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-347 287
balanserad vinst före reservering till föreningens reparationsfond	2 348 057
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>-350 400</u>
	1 650 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	1 650 370
----------------------------	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 410 018	7 232 530
Övriga rörelseintäkter		<u>114 711</u>	<u>69 800</u>
		<b>7 524 729</b>	<b>7 302 330</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-772 419	-841 519
Reparationer		-898 300	-517 416
Taxebundna kostnader		-1 859 630	-1 777 785
Övriga driftskostnader		-1 427 166	-1 416 316
Fastighetsskatt		-668 000	-655 013
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-180 067	-168 980
Personalkostnader		-209 128	-207 899
Avskrivningar		<u>-983 698</u>	<u>-997 251</u>
		<b>-6 998 407</b>	<b>-6 582 178</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>526 322</b>	<b>720 152</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 895	3 046
Räntekostnader		<u>-333 410</u>	<u>-219 596</u>
		<b>-325 515</b>	<b>-216 550</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>200 807</b>	<b>503 602</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		<u>-548 094</u>	<u>-226 732</u>
		<b>-548 094</b>	<b>-226 732</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-347 287</b>	<b>276 870</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 3		
Bostadsrättsandelar		<u>977 800</u>	<u>977 800</u>
		<b>977 800</b>	<b>977 800</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	40 832 725	41 816 423
Pågående byggnation	Not 5	7 747 318	812 266
Maskiner och inventarier	Not 6	<u>-</u>	<u>-</u>
		<b>48 580 043</b>	<b>42 628 689</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 557 843</b>	<b>43 606 489</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	385
Övriga fordringar		427 599	59 577
Förutbetalda kostnader	Not 7	<u>359 712</u>	<u>372 837</u>
		<b>787 311</b>	<b>432 799</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		226 332	198 326
SBC klientmedel i SHB		<u>1 047 994</u>	<u>1 363 236</u>
		<b>1 274 326</b>	<b>1 561 562</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 061 637</b>	<b>1 994 361</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 619 479</b>	<b>45 600 850</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		25 483 036	25 483 036
Upplåtelseavgifter		2 000 980	2 000 980
Fond för yttre underhåll	Not 9	5 094 372	4 743 972
		<b>32 578 388</b>	<b>32 227 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 997 657	2 071 187
Årets resultat		-347 287	276 870
		<b>1 650 370</b>	<b>2 348 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 228 758</b>	<b>34 576 045</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	14 239 775	9 463 475
		<b>14 239 775</b>	<b>9 463 475</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	208 700	208 700
Leverantörsskulder		1 464 379	439 247
Skatteskulder		710 697	371 816
Övriga kortfristiga skulder		66 751	62 419
Upplupna kostnader	Not 11	31 224	20 122
Förutbetalda avgifter och hyror		669 196	459 026
		<b>3 150 947</b>	<b>1 561 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 619 479</b>	<b>45 600 850</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	34 903 000	34 903 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2006

2005

**FINANSIERINGSANALYS**

**Den löpande verksamheten**

Årets resultat	-347 287	276 870
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	983 698	997 251

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändringar av rörelsekapital**

**636 411**      **1 274 121**

Förändringar kortfristiga fordringar	-354 511	103 667
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	1 589 617	216 815

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter  
förändring av rörelsekapital**

**1 235 105**      **320 482**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 871 516**      **1 594 603**

**Investeringsverksamhet**

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-6 935 052	-812 266
Maskiner och inventarier	22 425	-

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-6 912 627**      **-812 266**

**Finansieringsverksamheten**

Långfristiga skulder	Not 10	4 776 300	-178 700
----------------------	--------	-----------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**4 776 300**      **-178 700**

**Årets kassaflöde**

**-264 811**      **603 637**

Likvida medel vid årets början	1 561 562	957 925
Likvida medel vid årets slut	1 274 326	1 561 562

**-287 236**      **603 637**



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2006	2005
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	3,30%	3,30%
Värmeanläggning	3,30%	3,30%
Hissanläggning	6,60%	6,70%
Fasad	5,00%	5,00%
Inventarier	-	20,00%

Föreningens fastighet inkomstbeskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt tidigare års skattemässiga underskott sker beskattning med 28%.

	2006	2005
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	6 387 907	6 202 209
Hysesintäkter	1 022 111	1 030 321
	<b>7 410 018</b>	<b>7 232 530</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	592 222	689 612
Fastighetsskötsel enl beställn	86 274	89 588
Städning enligt beställning	26 025	2 500
Mattvätt/Hyrmattor	13 341	13 077
Hissbesiktning	5 940	2 128
Störningsjour och larm	7 175	6 963
Serviceavtal	7 232	7 041
Hiss	31 015	30 303
Förbrukningsmateriel	3 196	307
	<b>772 419</b>	<b>841 519</b>

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Not 2 (fortsättning)</b>		
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	-	201 970
Tvättstuga	111 065	37 063
Soprum/sophus	165 318	-
Källare	-	9 123
Trapphus	45 820	-
Portar	9 619	11 880
Lås	1 545	655
VVS	42 460	-
Ventilation	277 100	70 636
Elinstallationer	2 546	13 323
Teleportanläggning	6 541	5 272
Hiss	205 493	45 465
Tak	-	8 494
Fasad	141 125	-
Fönster	-	2 700
Gård	-	48 750
Garage/parkering	20 611	-
Vattenskada	3 807	62 085
Övrigt	4 000	-
Skattereduktion	-138 750	-
	<b>898 300</b>	<b>517 416</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	250 437	232 483
Värme	1 133 215	1 102 568
Vatten	173 044	168 418
Sophämtning	297 293	268 963
Teleportanläggning	1 713	1 740
Hiss	3 928	3 613
	<b>1 859 630</b>	<b>1 777 785</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	73 398	73 144
Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
Kabel-TV	132 768	122 172
	<b>1 427 166</b>	<b>1 416 316</b>
<b>Fastighetskatt</b>	<b>668 000</b>	<b>655 013</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Telefon	2 049	1 800
Trivselkostnader	1 440	-
Förvaltningsarvode	103 224	109 220
Administration	25 743	17 702
Korttidsinventarier	5 950	1 425
Konsultarvode	26 731	23 903
Föreningsavgifter ej SBC	7 700	7 700
Avgift till organisationer	7 230	7 230
	<b>180 067</b>	<b>168 980</b>

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Not 2 (fortsättning)</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelse och internrevisor	161 300	160 098
Sociala kostnader	<u>47 828</u>	<u>47 801</u>
	<b>209 128</b>	<b>207 899</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	352 562	352 562
Förbättringar	631 137	632 054
Inventarier	<u>-</u>	<u>12 635</u>
	<b>983 698</b>	<b>997 251</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>6 998 407</b>	<b>6 582 178</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Not 3**

**IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Lokal B	723 300	723 300
Lokal C	<u>254 500</u>	<u>254 500</u>
	<b>977 800</b>	<b>977 800</b>

**Not 4**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	<u>50 688 590</u>	<u>50 688 590</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 688 590</b>	<b>50 688 590</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-8 872 167	-7 887 551
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-983 698</u>	<u>-984 616</u>
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 855 865</b>	<b>-8 872 167</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**40 832 725**      **41 816 423**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	67 200 000	67 200 000
Taxeringsvärde mark	<u>49 600 000</u>	<u>49 600 000</u>
	<b>116 800 000</b>	<b>116 800 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>
	<b>116 800 000</b>	<b>116 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 5**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Gårdsrenovering	<u>7 747 318</u>	<u>812 266</u>
	<b>7 747 318</b>	<b>812 266</b>

	2006	2005
<b>Not 6</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	85 608	85 608
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 608</b>	<b>85 608</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-85 608	-72 973
Årets avskrivningar enligt plan	-	-12 635
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-85 608</b>	<b>-85 608</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	-	-

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 7</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Porttelefon	290	290
Hisstefon	665	665
Telefonabonnemang	290	290
Kabel-TV	34 854	33 192
Tomträttsavgäld	305 250	305 250
Melemsavgift SBC	-	7 230
Elkostnad	-	7 611
Försäkringspremie	18 363	18 309
	<b>359 712</b>	<b>372 837</b>

**Not 8**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	25 483 036	-	-	25 483 036
Upplåtelseavgifter	2 000 980	-	-	2 000 980
Fond för yttre underhåll ( <b>Not 9</b> )	5 094 372	350 400	-	4 743 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>32 578 388</b>	<b>350 400</b>	-	<b>32 227 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 997 657	-350 400	276 870	2 071 187
Årets resultat	-347 287	-347 287	-276 870	276 870
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 650 370</b>	<b>-697 687</b>	-	<b>2 348 057</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 228 758</b>	<b>-347 287</b>	-	<b>34 576 045</b>

	2006	2005
<b>Not 9</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	4 743 972	4 393 572
Reservering enligt stadgar	350 400	350 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 094 372</b>	<b>4 743 972</b>

**Not 10**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2006-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>	
SEB BoLån	3,35%	2 490 000	2 550 000	Rörlig
SEB BoLån	3,45%	1 587 500	1 637 500	Rörlig
SEB BoLån	3,35%	2 435 975	2 494 675	Rörlig
SEB BoLån	3,45%	1 950 000	1 990 000	Rörlig
SEB BoLån	3,35%	985 000	1 000 000	Rörlig
SEB BoLån	3,35%	2 000 000	-	Rörlig
SEB BoLån	3,35%	2 000 000	-	Rörlig
SEB BoLån	3,35%	1 000 000	-	Rörlig
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 448 475</b>	<b>9 672 175</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-208 700</b>	<b>-208 700</b>	
		<b>14 239 775</b>	<b>9 463 475</b>	

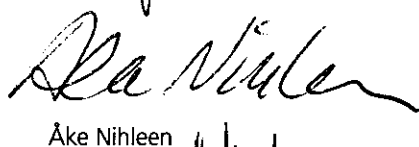
**Not 11**


**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Bankavgifter	1 449	1 345
Låneräntor	29 775	18 777
	<b>31 224</b>	<b>20 122</b>

Göteborg den <sup>23, 4</sup> 2007

  
Lars Gunnar Karlsson

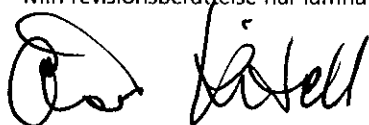
  
Åke Nihleen

  
Vivan Svärd

  
Staffan Benoni

  
Ulf Reidel

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>24, 4</sup> 2007

  
Åsa Klintell

Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer: 716443-9395

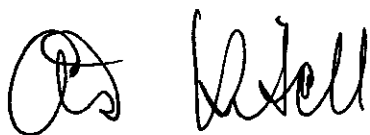
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2006.. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningsstadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 24 April 2007



Åsa Klintell

Av föreningen vald revisor