

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NORRA LIDEN 7-23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 tomträätten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2023.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Fastighetens värdeår är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 697 kvadratmeter, varav 12 922 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 775 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter och 7 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 2 lokaler 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 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 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter och -lokaler i föreningen är 146 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
Ann Bergling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Klintell	Ordinarie Intern
Peter Ahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Lena Wislander (sammankallande), Lars-Åke Blomqvist och Johanna Sintorn.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Arbetet med gården har slutförts liksom garagerenoveringen med målning och nya garageportar.
- Nytt låssystem för ytterskalet, inklusive fjärrkontroller till garageportar har installerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Nya ytterlampor på husets utsida.
- Eventuellt byte av cirkulationspumpar.

Föreningens ekonomi

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 59 270 899 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Hyra för p-platser och garageplatser höjdes enligt styrelsens beslut med 100 kr /månad 2008-01-01.

Under våren har föreningen lagt om sina 9 lån till ett lån.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	496	496	482	472
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 296	1 122	751	772
Elkostnad/kvm totalyta	14	16	15	15
Värmekostnad/kvm totalyta	68	72	70	75
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	11	11	11

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	113 884
balanserad vinst före reservering	1 650 370
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 547 260</u>
	1 216 994

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	1 216 994
----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 419 997	7 410 018
Övriga rörelseintäkter		145 261	114 711
		7 565 258	7 524 729
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-827 934	-772 419
Reparationer		-713 937	-898 300
Taxebundna kostnader		-1 742 857	-1 859 630
Övriga driftskostnader		-1 433 365	-1 427 166
Fastighetskatt		-624 200	-668 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-213 168	-180 067
Personalkostnader		-267 222	-209 128
Avskrivningar		-983 698	-983 698
		-6 806 380	-6 998 407
RÖRELSERESULTAT		758 878	526 322
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 612	7 895
Räntekostnader		-651 516	-333 410
		-642 904	-325 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 974	200 807
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 130	-548 094
		-2 130	-548 094
ÅRETS RESULTAT		113 844	-347 287

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrättsandelar		977 800	977 800
		<u>977 800</u>	<u>977 800</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	39 849 026	40 832 725
Pågående byggnation	Not 5	9 664 679	7 747 318
Maskiner och inventarier	Not 6	-	-
		<u>49 513 705</u>	<u>48 580 043</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 491 505	49 557 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		161 851	427 599
Förutbetalda kostnader	Not 7	365 748	359 712
		<u>527 599</u>	<u>787 311</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 347	226 332
SBC klientmedel i SHB		1 578 547	1 047 994
		<u>1 602 893</u>	<u>1 274 326</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 130 492	2 061 637
SUMMA TILLGÅNGAR		52 621 997	51 619 479

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 483 036	25 483 036
Upplåtelseavgifter		2 000 980	2 000 980
Fond för yttre underhåll	Not 9	5 641 632	5 094 372
		33 125 648	32 578 388
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 103 110	1 997 657
Årets resultat		113 844	-347 287
		1 216 953	1 650 370
SUMMA EGET KAPITAL		34 342 601	34 228 758
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 403 575	14 239 775
		16 403 575	14 239 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	278 700	208 700
Leverantörsskulder		377 088	1 464 379
Skatteskulder		564 642	710 697
Övriga kortfristiga skulder		68 886	66 751
Upplupna kostnader	Not 11	144 939	31 224
Förutbetalda avgifter och hyror		441 566	669 196
		1 875 821	3 150 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 621 997	51 619 479
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	34 903 000	34 903 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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:

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	3,30%	3,30%
Värmeanläggning	3,30%	3,30%
Hissanläggning	6,60%	6,60%
Fasad	5,00%	5,00%

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 389 183	6 387 907
Hyresintäkter	1 030 814	1 022 111
	7 419 997	7 410 018

	2007	2006
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	598 423	592 222
Fastighetsskötsel enl beställn	135 145	86 274
Städning enligt beställning	4 250	26 025
Mattvätt/Hyrmattor	14 302	13 341
Hissbesiktning	6 196	5 940
Störningsjour och larm	14 959	7 175
Gård	877	-
Serviceavtal	15 353	7 232
Hiss	31 894	31 015
Förbrukningsmateriel	6 535	3 196
	827 934	772 419

	2007	2006
Not 2 (fortsättning)		
Reparationer		
Hyseslägenheter	33 405	-
Tvättstuga	69 436	111 065
Soprum/sophus	-	165 318
Trapphus	-	45 820
Portar	136 334	9 619
Lås	1 674	1 545
VVS	63 180	42 460
Värmeanläggning	69 556	-
Ventilation	190 162	277 100
Elinstallationer	18 764	2 546
Teleportanläggning	3 684	6 541
Hiss	32 197	205 493
Tak	1 507	-
Fasad	3 031	141 125
Fönster	24 809	-
Garage/parkering	54 197	20 611
Vattenskada	12 001	3 807
Övrigt	-	4 000
Skattereduktion	-	-138 750
	713 937	898 300
Taxebundna kostnader		
El	214 095	250 437
Värme	1 060 036	1 133 215
Vatten	173 955	173 044
Sophämtning	289 139	297 293
Teleportanläggning	1 710	1 713
Hiss	3 922	3 928
	1 742 857	1 859 630
Övriga driftskostnader		
Försäkring	75 785	73 398
Tomträttsavgäld	1 221 000	1 221 000
Kabel-TV	136 580	132 768
	1 433 365	1 427 166
Fastighetsskatt	624 200	668 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	1 847	2 049
Trivselkostnader	32 385	1 440
Förvaltningsarvode	102 092	103 224
Administration	20 036	25 743
Korttidsinventarier	19 127	5 950
Konsultarvode	22 751	26 731
Föreningsavgifter	7 700	7 700
Medlemsavgift SBC ek för	7 230	7 230
	213 168	180 067

	2007	2006
Not 2 (fortsättning)		
Personalkostnader		
Styrelse och internrevisor	204 000	161 300
Sociala kostnader	63 222	47 828
	<u>267 222</u>	<u>209 128</u>
Avskrivningar		
Byggnad	352 562	352 562
Förbättringar	631 137	631 137
	<u>983 698</u>	<u>983 698</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 806 380	6 998 407

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 3		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Lokal B	723 300	723 300
Lokal C	254 500	254 500
	<u>977 800</u>	<u>977 800</u>

Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 688 590	50 688 590
Utgående anskaffningsvärde	<u>50 688 590</u>	<u>50 688 590</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-9 855 865	-8 872 167
Årets avskrivningar enligt plan	-983 698	-983 698
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-10 839 564</u>	<u>-9 855 865</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	39 849 026	40 832 725
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 600 000	67 200 000
Taxeringsvärde mark	70 820 000	49 600 000
	<u>182 420 000</u>	<u>116 800 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	160 000 000	100 000 000
Lokaler	22 420 000	16 800 000
	<u>182 420 000</u>	<u>116 800 000</u>

Fastigheten är uppläten med tomträtt.

	2007	2006
Not 5		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Gårdsrenovering	9 664 679	7 747 318
	<u>9 664 679</u>	<u>7 747 318</u>

Not 6		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 183	63 183
Utgående anskaffningsvärde	<u>63 183</u>	<u>63 183</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-63 183	-63 183
Årets avskrivningar enligt plan	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-63 183</u>	<u>-63 183</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	-	-

Not 7		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Porttelefon	284	290
Hisstefon	651	665
Telefonabonnemang	284	290
Kabel-TV	35 854	34 854
Tomträttsavgäld	305 250	305 250
Försäkringspremie	19 350	18 363
Ventilationservice	4 075	-
	<u>365 748</u>	<u>359 712</u>

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
				Belopp vid årets ingång
Not 8				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 483 036	-	-	25 483 036
Upplåtelseavgifter	2 000 980	-	-	2 000 980
Fond för yttre underhåll enligt not 9	5 641 632	547 260	-	5 094 372
Summa bundet eget kapital	<u>33 125 648</u>	<u>547 260</u>	-	<u>32 578 388</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 103 110	-547 260	-347 287	1 997 657
Årets resultat	113 844	113 844	347 287	-347 287
Summa fritt eget kapital	<u>1 216 954</u>	<u>-433 416</u>	-	<u>1 650 370</u>
Summa eget kapital	34 342 601	113 844	-	34 228 758

	2007	2006
Not 9		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 094 372	4 743 972
Reservering enligt stadgar	547 260	350 400
Vid årets slut	<u>5 641 632</u>	<u>5 094 372</u>

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 10				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
SEB BoLån	4,35 %	2 430 000	2 490 000	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	1 537 500	1 587 500	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	2 377 275	2 435 975	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	1 910 000	1 950 000	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	965 000	985 000	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig
SEB BoLån	4,35 %	2 462 500	-	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		<u>16 682 275</u>	<u>14 448 475</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-278 700	-208 700	
		<u>16 403 575</u>	<u>14 239 775</u>	

	2007-12-31	2006-12-31
Not 11		
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	23 700	-
Vatten	14 776	-
Sophämtning	62 004	-
Räntekostnader	43 109	29 775
Bankavgift	1 350	1 449
	<u>144 939</u>	<u>31 224</u>

Göteborg den 12/4 2008



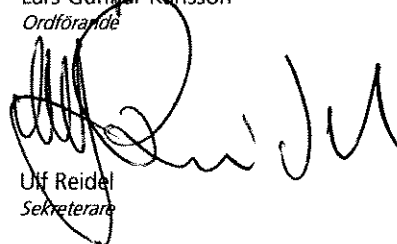
Staffan Benoni
Vice Ordförande



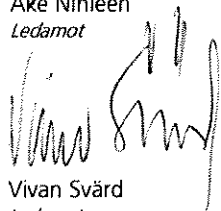
Lars Gunnar Karlsson
Ordförande



Åke Nihleen
Ledamot

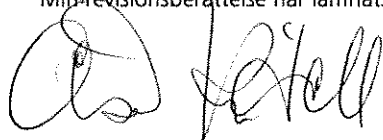


Ulf Reidel
Sekreterare



Vivan Svärd
Ledamot

Mip-revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2008



Åsa Klintell
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer: 716443-9395

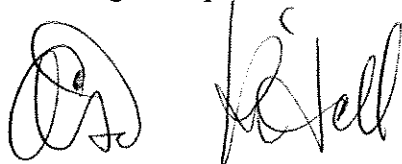
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2007.. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår 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 ersättningsskyldig 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 18 April 2008



Åsa Klintell

Av föreningen vald revisorer