

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

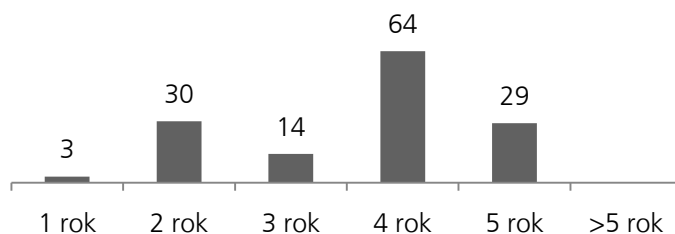
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15697 kvadratmeter, varav 12922 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2775 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 140 lägenheter och 9 lokaler med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lindberg Kristina eget	107 kvm	medlem
Intensio AB	149 kvm	eget
Lind Gas AB eget	149 kvm	2013-09-30
Lind Gas AB eget	106 kvm	medlem
Lind GasAB	92 kvm	medlem
L Lund Group AB	95 kvm	medlem
L Lund Group AB	452 kvm	medlem
L Lund Group AB	212 kvm	medlem
L Lund Group AB	240 kvm	medlem
Andersson Christer tele	113 kvm	medlem
	1 kvm	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Oljning av fönster	2011	
Ventilation	2011	
Sopsuganläggning	2009	
Nytt låssystem	2008	nytt
Reparation gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Hissrenovering	1997	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Renovering av balkonger	1992	
Nya balkonger	1981	Fronter
Nytt papptak på nedre taket		

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 149 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils Lars Åke Blomqvist	Ordförande
Lena Ernst Lagergren	Ledamot
Ulf Henrik Trägårdh	Ledamot
Per Göran Holmberg	Ledamot
Lars Gunnar Karlsson	Ledamot
Nils Åke Johan Nihleen	Ledamot
Lars Thomas Jakobsson	Ledamot

Christos Kakazoukis	Suppleant
Anna-Karin Elisabeth Hallberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Gunnar Karlsson, Nils Åke Johan Nihleen, Lars Thomas Jakobsson, Anna-Karin Elisabeth Hallberg och Christos Kakazoukis

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catarina Åsa Elisabeth Klintell	Ordinarie Intern
Mats Robert Karlsson	Ordinarie Intern
Peter Ahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Carina Gustavsson	Sammanställande
Lennart Boren	
Linda Widenström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har ventilationssystemet i fastigheten renoverats och förbättrats. Oljning av de fönster som utsätts för direkt solljus.

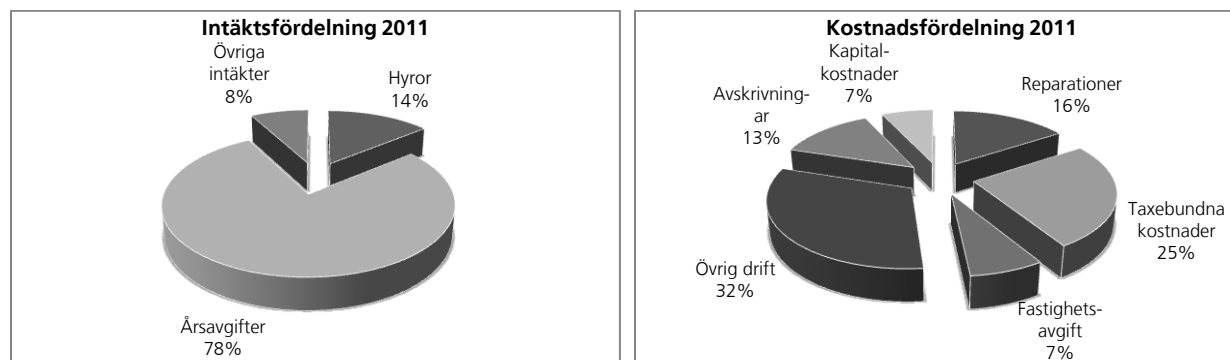
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Många fönster är i dåligt skick. Först kommer en besiktning av samtliga fönster att göras. Den kommer att utmytna i en fönster reparations plan. Troligen kommer dåliga fönster att bytas då det sannolikt är billigare än att reparera. Arbetet kommer troligen att ske över fyra år och de sämsta fönsterna kommer att åtgärdas först.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12922 kvm bostäder och 2775 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	444	443	442	443
Hyror/kvm hyresrättsyta	744	750	908	877
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 771	1 427	1 427	1 150
Elkostnad/kvm totalyta	55	56	26	17
Värmekostnad/kvm totalyta	81	91	76	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	13	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	44	15	11	49

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 618 016
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-732 505
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-679 800
summa ansamlad förlust	-3 030 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 176 318
att i ny räkning överförs	-1 854 003

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 561 776	7 558 823
Övriga rörelseintäkter		645 948	481 731
		8 207 724	8 040 554
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-749 588	-789 754
Reparationer		-376 560	-706 022
Periodiskt underhåll		-1 176 318	-1 146 089
Taxebundna kostnader		-2 498 960	-2 658 611
Övriga driftskostnader		-1 466 442	-1 457 504
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-712 047	-434 780
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-627 684	-633 086
Personalkostnader		-253 449	-261 959
Avskrivningar		-1 286 565	-1 284 081
		-9 147 612	-9 371 887
RÖRELSERESULTAT		-939 888	-1 331 333
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 485	2 175
Räntekostnader		-689 164	-228 883
		-684 679	-226 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 624 567	-1 558 041
SKATT			
Skatt ändrad taxering		6 551	0
		6 551	0
ÅRETS RESULTAT		-1 618 016	-1 558 041

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrättsandelar		977 800	977 800
		977 800	977 800
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	53 309 168	54 397 015
Pågående byggnation	Not 5	3 330 423	207 916
Maskiner och inventarier	Not 6	0	0
		56 639 591	54 604 931
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 617 391	55 582 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		347	0
Skattefordringar		164 553	113 220
Övriga fordringar		17 768	22 423
Förutbetalda kostnader	Not 7	366 846	366 820
Upplupna intäkter		57 930	0
		607 444	502 463
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 475 798	816 170
		2 475 798	816 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 083 242	1 318 633
SUMMA TILLGÅNGAR		60 700 633	56 901 363

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 578 553	25 578 553
Upplåtelseavgifter		3 540 463	3 540 463
Fond för yttre underhåll	Not 9	6 835 495	6 155 695
		35 954 511	35 274 711
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	825 536
Ansamlad förlust		-1 412 305	0
Årets resultat		-1 618 016	-1 558 041
		-3 030 322	-732 505
SUMMA EGET KAPITAL		32 924 189	34 542 206
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	25 506 650	20 600 000
		25 506 650	20 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	66 680	0
Leverantörsskulder		707 689	636 730
Skatteskulder		273 767	-54 833
Övriga kortfristiga skulder		233 719	128 233
Upplupna kostnader	Not 11	301 935	392 794
Förutbetalda avgifter och hyror		686 004	656 234
		2 269 794	1 759 158
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 700 633	56 901 363
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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	3,3 % 1,0%	3,3% 1,0%
Standardförbättringar	Fullt avskriven	1,0%
Tvättstuga	Fullt avskriven	3,3%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Elanläggning	2,5%	2,5%
Hissanläggning	6,6%	6,6%
Ventilation	2,5%	2,5%
Soprum/sophus	2,5%	2,5%
Energiåtgärder	Fullt avskriven	2,5%
Larm	2,5%	2,5%
Fasad	5,0%	5,0%
Tak	2,5%	2,5%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Inventarier	ta bort	0

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 406 585	6 395 008
Hysesintäkter	1 155 191	1 163 815
	7 561 776	7 558 823

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	316 497	285 487
Fastighetsskötsel enl beställn	24 818	47 987
Städning entreprenad	197 403	242 463
Städning enligt beställning	1 742	0
Mattvätt/Hyrmattor	18 600	17 220
Hissbesiktning	7 965	6 699
Gemensamma utrymmen	31 561	0
Garage	3 763	3 705
Gård	22 954	0
Serviceavtal	94 697	110 043
Förbrukningsmateriel	1 364	28 677
Störningsjour och larm	0	4 935
Brandskydd	28 224	41 549
Fordon	0	990
	749 588	789 754

Reparationer

Fastighet förbättringar	3 099	0
Hyseslägenheter	0	97 991
Gemensamma utrymmen	4 526	18 146
Tvättstuga	21 707	11 497
Sophantering/återvinning	2 969	0
Entré/trapphus	12 632	50 556
Lås	22 558	12 421
VVS	23 889	70 299
Ventilation	57 190	26 063
Elinstallationer	57 283	23 611
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 637	11 453
Hiss	39 156	41 878
Fönster	2 409	0
Balkonger/altaner	8 990	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 574
Garage/parkering	7 506	14 641
Vattenskada	104 009	318 892
	376 560	706 022

Periodiskt underhåll

Byggnad	150 121	0
Lägenhet	70 294	0
Tvättstuga	0	17 932
Sophantering/återvinning	0	59 597
Stambyte	48 987	920 806
Värmeanläggning	103 856	0
Elinstallationer	0	-39 350
Huskropp utvändigt	803 060	187 104
	1 176 318	1 146 089

Taxebundna kostnader

El	867 678	876 134
Värme	1 272 641	1 430 524
Vatten	217 118	210 144
Sophämtning/renhållning	124 644	126 442
Grovsopor	16 878	15 368
	2 498 960	2 658 611

Övriga driftskostnader

Försäkring	82 309	83 373
Tomträttsavgäld	1 221 899	1 221 000
Kabel-TV	162 234	153 131
	1 466 442	1 457 504

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	712 047	434 780
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	807	1 250
Medlemsinformation	7 128	1 720
Tele och datakommunikation	12 814	13 262
Juridiska åtgärder	0	11 431
Inkassering avgift/hyra	1 760	0
Föreningskostnader	11 515	29 159
Styrelseomkostnader	10 776	12 163
Fritids och Trivselkostnader	1 267	408
Förvaltningsarvode	178 673	141 245
Förvaltningsarvoden övriga	345 724	172 226
Administration	12 332	27 911
Korttidsinventarier	28 999	18 466
Konsultarvode	7 660	195 614
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 230	8 230
	627 684	633 086

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	198 610	214 500
Sociala kostnader	54 839	47 459
	253 449	261 959

Avskrivningar

Byggnad	352 562	352 562
Förbättringar	928 707	926 223
Markanläggning	5 296	5 296
	1 286 565	1 284 081

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

9 147 612 **9 371 887**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Lokal bc	977 800	977 800
	977 800	977 800

Not 4

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	68 629 100	66 927 592
Nyanskaffningar	198 718	1 701 508
Utgående anskaffningsvärde	68 827 818	68 629 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-14 232 085	-12 948 004
Årets avskrivningar enligt plan	-1 286 565	-1 284 081
Utgående avskrivning enligt plan	-15 518 650	-14 232 085

Planenligt restvärde vid årets slut

53 309 168 **54 397 015**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	127 400 000	127 400 000
Taxeringsvärde mark	98 200 000	98 200 000
	225 600 000	225 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	200 000 000	200 000 000
Lokaler	25 600 000	25 600 000
	225 600 000	225 600 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Gårdsrenovering	3 330 423	207 916
	3 330 423	207 916

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 183	63 183
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	63 183	63 183

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-63 183	-63 183
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 183	-63 183

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 7	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	41 093	40 769
Tomträttsavgäld	305 250	305 250
Försäkringspremie	20 503	20 801
	366 846	366 820

**Not 8
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 578 553	0	0	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	0	0	3 540 463
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	6 835 495	679 800	0	6 155 695
Summa bundet eget kapital	35 954 511	679 800	0	35 274 711
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-825 536	825 536
Ansamlad förlust	-1 412 305	-679 800	-732 505	0
Årets resultat	-1 618 016	-1 618 016	1 558 041	-1 558 041
Summa ansamlad förlust	-3 030 322	-2 297 816	0	-732 505
Summa eget kapital	32 924 189	-1 618 016	0	34 542 206

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	6 155 695	6 625 104
Reservering enligt stadgar	679 800	676 680
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-1 146 089
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	6 835 495	6 155 695

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	3,110 %	16 600 000	16 600 000	Rörligt
SEB BoLån	3,620 %	3 983 330	4 000 000	Rörligt
SEB BoLån	3,060 %	1 000 000	0	Rörligt
SEB BoLån	3,060 %	2 000 000	0	Rörligt
SEB BoLån	3,060 %	990 000	0	Rörligt
SEB BoLån	3,060 %	1 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		25 573 330	20 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-66 680	0	
		25 506 650	20 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 239 930 Kr.

Not 11	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	74 160	75 457
Värme	176 030	251 362
Vatten	18 243	20 172
Sophämtning	29 200	30 535
Ränta	4 302	8 751
Reparation	0	6 517
	<hr/> 301 935	<hr/> 392 794

GÖTEBORG den / 2012

Nils Lars Åke Blomqvist
Ordförande

Lena Ernst Lagergren
Ledamot

Per Göran Holmberg
Ledamot

Lars Thomas Jakobsson
Ledamot

Lars Gunnar Karlsson
Ledamot

Nils Åke Johan Nihleen
Ledamot

Ulf Henrik Trägårdh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Mats Robert Karlsson
Intern revisor

Catarina Åsa Elisabeth Klintell
Intern revisor