



**Årsredovisning
2008
HSB Bostadsrättsförening
Guldberget**



Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Guldberget i
Göteborg
Org.nr 757200-7925

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008.01.01 – 2008.12.31

Inledning

Det finns många som är intresserade av vår bostadsrättsförening. Medlemmar, låneinstitut, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter, för att nämna några. Behovet av information om föreningen är stort.

Målsättningen med denna årsredovisning är naturligtvis att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året men också att så tydligt och noggrant som möjligt redovisa föreningens ställning när det gäller exempelvis ekonomi och underhållsbehov.

Vi hoppas att årsredovisningen skall ge en god bild av bostadsrättsföreningens situation.

Presentation av Brf Guldborget

Bostadsrättsföreningen Guldborget är belägen längst ut på berget på Norra Guldheden. Detta unika läge ger oss lugna och lummiga omgivningar samt frisk luft och en strålande utsikt *samtidigt* som vi har promenadavstånd till såväl Linnégatan som Kungsporsavenyn.

Föreningen äger och förvaltar fyra snarlika sexvåningshus som byggdes 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter med totalt 6 282 kvm lägenhetsyta. 48 av lägenheterna är treor om ca 74 kvm och 48 är tvåor om ca 57 kvm.

Föreningen hyr ut 58 parkeringsplatser varav 21 med motorvärmarruttag. Alla parkeringsplatser är uthyrda. Kötiden är ca ett år.

Samtliga lägenheter disponerar ett vindsförråd och ett källarförråd. Dessutom hyr föreningen ut ett antal extra förråd.

I föreningen finns en gästlägenhet med pentry, dusch och 3-4 sängplatser, som medlemmarna kan hyra för sina gäster till en låg kostnad.

Ett enkelt hobbyrum finns tillgängligt för medlemmarna.

Tre moderna och välutrustade tvättstugor finns i fastigheterna. Det är enkelt att få önskade tvätttider!

Fastigheterna ventileras med självdrag. Ingen återcirkulation av frånluft och inget fläktbuller i husen. Var och en reglerar ventiler och vädrar efter behov.

I föreningen källsorterar vi soporna. Det gamla pannrummet (fastigheterna värms sedan länge med fjärrvärme) har inretts till ett ljust och rymligt sop- och återvinningsrum.

Fastigheterna har kabel-TV från Comhem samt bredbandsnät från Telia (LAN).

Fastighetsunderhåll

Fastigheternas nuvarande skick

Två omfattande renoveringar har genomförts i föreningen, 1990 och 1997. De viktigaste underhållsåtgärderna som utförts är:

- Byte av samtliga elledningar (1990).
- Reparation av balkonger samt byte av balkongräcken (1990).
- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar (1990).
- Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar (1997).
- Renovering av samtliga badrum till hög standard (1997).
- Byte av fasadskivor på sydvästfasader hus 16 och 18 (1997).
- Igenläggning av piskbalkonger samt översyn av tak (1997).
- Nytt soprum (1997).
- Installation av säkerhetsdörrar (2005).
- Målning av trapphus (2006).
- Renovering av tegelfasader åt söder och öster (2007).
- Takrenovering med byte av fotrännor och simslip på samtliga hus (2008).

Efter att dessa åtgärder vidtagits är fastigheterna i mycket gott skick.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar med en långsiktig (30-årig) underhållsplan. Avsikten med planen är att föreningen genom årliga fondavsättningar till största delen skall kunna finansiera det framtida underhållet med egna medel. På detta sätt undviker vi risken för obehagliga avgiftshöjningar i framtiden.

Till grund för underhållsplanen ligger en besiktning av fastigheterna. För varje ingående byggnadsdel har bedömts dels en lämplig tidpunkt för nästa underhållsåtgärd, dels ett rimligt intervall för åtgärder därefter. Besiktningsrapporten, som lagts upp i ett datoriserat underhållssystem, kombineras sedan med en prislista för att underhållskostnaderna skall kunna beräknas.

Poängen med planen är inte att redan nu besluta vilket år olika åtgärder skall utföras utan att se till att inga åtgärder glöms bort samt att erforderligt kapital ackumuleras för att bekosta åtgärderna.

Underhållsplanen uppdateras årligen med en ny prislista för att kompensera för kostnadsutvecklingen. Vartannat år utförs dessutom förnyade besiktningar.

Under en 30-årsperiod planeras naturligtvis ett stort antal underhålls-åtgärder. De största posterna är:

- Renovering av hissar ca 2010.
- Renovering av västfasader ca 2012.
- Renovering av balkonger ca 2020.
- Byte av värmekulvert ca 2020.

Årtalen är ungefärliga. Åtgärderna vidtas inte innan behov föreligger.

Dessutom ingår mängder av mindre åtgärder alltifrån målning av fönsterbleck till byte av tvättmaskiner.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Årlig avsättning till underhållsfonden planeras till ett belopp som motsvarar ungefärlig genomsnittlig underhållskostnad. Under år med små underhållsåtgärder ackumuleras medel i fonden och när större åtgärder skall utföras disponeras medel ur fonden. På detta sätt varierar fondbehållningen, medan årsavgifterna kan hållas på en stabil nivå.

Beslut om avsättning respektive disposition av medel i underhållsfonden fattas av föreningsstämman.

Ekonomisk planering

Lånesituationen

Belåningen i Brf Guldborget är låg. Den totala låneskulden, 16,2 Mkr, motsvarar endast ca 2600 kr per kvm lägenhetsyta.

Styrelsen arbetar aktivt med placeringen av föreningens fastighetslån och ränteläget bevakas kontinuerligt. Vi försöker sprida lånens förfallodagar i tiden för att minska känsligheten för ett enskilt års räntenivå. Även valet av löptider beror på vår bedömning av ränteutvecklingen.

En sammanställning av befintliga fastighetslån med räntor och bindningstider finns i slutet av årsredovisningen.

Fastighetsbeskattning

De senaste åren har reglerna för beskattning av bostadsrättsföreningar dramatiskt ändrats. Inkomstbeskattningen har i praktiken slopats (endast på inkomst av kapital) och fastighetsskatten är sänkt till 1200 kr per lägenhet och år.

För brf Guldborget har detta inneburit en sammantagen skattelättnad motsvarande ca 20 % av årsavgifterna!

Samtidigt med skattelättnaderna beslutades att räntesubventionerna skall fasas ut till 2011.

Femårsprognos

Ett viktigt instrument i den ekonomiska planeringen är den femårsprognos som vi arbetar med. En långsiktig prognos är naturligtvis ungefärlig och bör inte läsas alltför bokstavligt. Den ger dock en god bild av föreningens ekonomiska ställning.

Förutsättningar:

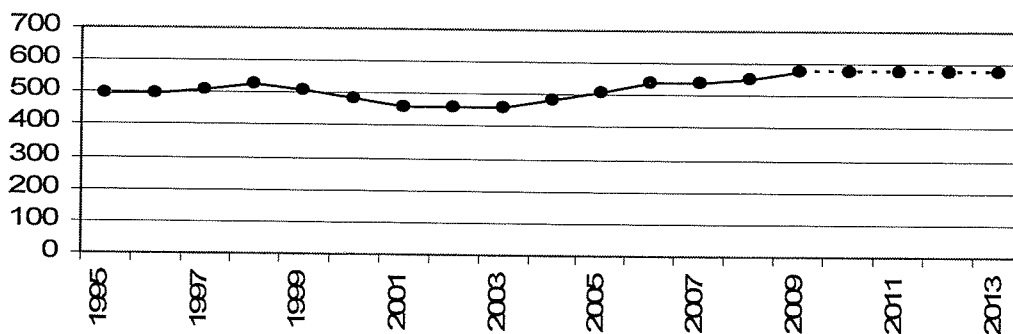
- Årsavgifterna höjs 2009 med 4% och antas därefter vara oförändrade under prognosperioden.
- Intäktsräntan antas vara 1,75 %.
- Avsättningar till fond för yttre underhåll enligt 30-årig underhållsplan.
- Drifts- och underhållskostnader uppräknade med 2,5 % årligen.
- Fastighetsskatt enligt nu gällande regler.
- Rörlig ränta för budgetåret 5 % och för prognosåren 4 %. Bundna lån antas omsatta till 5 % ränta vid nuvarande bindningstids utgång.
- Räntesubventionerna fasas ut till 2011.
- Avskrivning enligt plan.

Resultaträkning, femårsprognos (kkkr).

	2009	2010	2011	2012	2013
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Intäkter					
Årsavgifter	3610	3610	3610	3610	3610
P-platser mm	309	309	309	309	309
Ränteintäkter	18	19	66	16	45
Räntebidrag	25	14	0	0	0
Summa	3962	3952	3985	3935	3964
Kostnader					
Driftskostnader	1888	1904	1951	2000	2050
Underhåll enligt plan	831	851	10	1250	37
Fastighetsskatt	115	115	115	115	115
Inkomstskatt	5	5	18	4	13
Avskrivning	451	451	451	511	511
Räntekostnader	728	701	681	709	681
Summa	4018	4027	3226	4589	3407
Resultat	-56	-75	759	-654	557
Yttre fond enl. plan	-600	-600	-600	-600	-600
Disposition ur yttre fond	831	851	10	1250	37
Resultat efter fondavs.	175	176	169	-4	-6
Förändring yttre fond	-231	-251	590	-650	563
Fondbehållning	608	357	947	297	860

Årsavgiftens utveckling

Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvm och år, från 1995 till 2008 samt budget och prognos för 2009 till 2013. Avgiften år 2009 är 575 kr per kvm och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 0,8 % per år under perioden

Sammanfattning

Femårsprognosen visar att föreningens ekonomi är stark. Vi vill dock påpeka att detta är en prognos och att vi arbetar med antaganden, som speglar en bedömd avgiftsutveckling de kommande åren.

Årsavgifterna är låga och förväntas vara så under prognosperioden.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-04-29.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret 2008:

	080101-080507	080508-081231
Ordförande:	Lisbeth Rosén	Lisbeth Rosén
Vice ordförande:	Carl-Johan Jarlevid	Niklas Johansson
Ledamot:	Niklas Johansson	Bengt Wärme
Ledamot:		Marcus Hällzon
Ledamot:		Jonas Fjellman (sekr.)
Ledamot:	Margareta Gordh	Caroline Thiel
HSBs representant:	Lena Andersson	Dan Henriksson
Suppleanter:	Jonas Fjellman Annika Holmberg (sekr.)	Lotta Thörnqvist

Studieorganisatör har varit Niklas Johansson och Jonas Fjellman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Niklas Johansson, Jonas Fjellman, Caroline Thiel samt suppleant Lotta Thörnqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lisbeth Rosén, Niklas Johansson, Jonas Fjellman och Marcus Hällzon två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Martin Olsson med Bernt Forsmoo som suppleant, valda vid stämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representant i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Lisbeth Rosén med övriga styrelsen som suppleanter.

Förtroendeman & fastighetsskötsel

Föreningen saknar förtroendeman. Motsvarande sysslor har fördelats mellan styrelsens medlemmar. Fastighetsskötsel och lokalvård i föreningen har utförts på entreprenad av Primär Fastighetsförvaltning AB, Göteborg.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 96 bostadsrätter och 118 medlemmar. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel. Under året har 7st. bostadsrätter överlåtit.

Fastigheter och mark

Under året har en större takrenovering ägt rum. Arbetet startade i september och kommer att avslutas i februari 2009. Under flera år har föreningen haft problem med att vatten runnit från taken ner på fasaderna, och provisoriska lagningar har skett utan att komma till rätta med problemen. Styrelsen anlidade därför en erfaren plåtkonsult för att bedöma taken, och beskedet var att samtliga tak var i behov av renovering, och arbetet har därför pågått under hösten med att byta fotrännor, simslut, stuprör och laga skador.

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:1 och 15:1.

Utbetalda löner och arvoden

Arvode till styrelsen har utbetalts med 80 000 kr plus 25 000 kr till Carl-Johan Jarlevid enl. beslut på förra årets stämma. Till revisor har arvode utbetalts med 7 000 kr.

Årsavgifter

För år 2008 höjdes avgifterna med 2 %. För år 2009 höjs årsavgifterna med 4 %.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning i kkr	3722	3657	3668	3428	3501
Resultat efter finansiella poster i kkr	268	32	475	213	264
Balansomslutning i kkr	18951	19096	16803	16672	15637
Årsavgiftsnivå för bostäder per kvm	553	542	507	507	482
Fond för yttre underhåll kkr	1193	1232	1226	1139	893

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	331 703 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>251 976 kr</u>
Summa	583 679 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	450 138 kr
<u>Balanserat resultat</u>	<u>133 541 kr</u>
Summa	583 679 kr

(Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan 600 000 minus årets underhåll 149 862 blir 450 138)

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året.

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Resultaträkning		08-01-01	07-01-01
		08-12-31	07-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 722 182	3 657 008
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 077 946	-1 977 483
Planerat underhåll		-149 862	-464 751
Fastighetsskatt		-115 200	-245 600
Avskrivningar	Not 3	-438 443	-436 903
Summa fastighetskostnader		<u>-2 781 451</u>	<u>-3 124 737</u>
Rörelseresultat		940 731	532 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	61 311	67 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-733 802</u>	<u>-567 772</u>
Summa finansiella poster		<u>-672 491</u>	<u>-500 673</u>
Resultat efter finansiella poster		268 240	31 598
Inkomstskatt		-16 264	-18 589
Årets resultat		251 976	13 009
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-600 000	-425 000
Disposition underhållsfond		<u>149 862</u>	<u>464 751</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-450 138</u>	<u>39 751</u>
Resultat efter fondavsättning		-198 162	52 760

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Balansräkning		08-12-31	07-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	15 060 329	15 498 772
Mark		1 435 000	1 435 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	1 639 576	0
		<u>18 134 905</u>	<u>16 933 772</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 135 405	16 934 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 422	960
Avräkningskonto HSB Göteborg		722 471	807 791
Övriga fordringar	Not 9	15 422	164 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 574	88 668
		<u>815 889</u>	<u>1 061 738</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		815 889	2 161 738
Summa tillgångar		18 951 294	19 096 010

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Balansräkning	08-12-31	07-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	141 012	141 012
Underhållsfond	1 193 183	1 232 934
	<u>1 334 195</u>	<u>1 373 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	331 703	278 943
Årets resultat	251 976	13 009
	<u>583 679</u>	<u>291 952</u>
Summa eget kapital	1 917 875	1 665 898
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>15 792 025</u>	<u>16 225 465</u>
	15 792 025	16 225 465
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	433 340	433 240
Skatteskulder	100 005	234 508
Övriga skulder	25 875	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	0	47 861
	Not 16	
	<u>682 174</u>	<u>489 038</u>
	1 241 394	1 204 647
Summa skulder	17 033 419	17 430 112
Summa eget kapital och skulder	18 951 294	19 096 010
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	17 325 000	17 325 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Guldborget i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,97 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 28 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fasader skrivs av enligt en 30-årig progressiv plan, årets avskrivning uppgår till 2,68% och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	08-01-01	07-01-01
	08-12-31	07-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 000	80 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	31 120	26 630
	<u>143 120</u>	<u>113 630</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Guldborget i Göteborg

Noter		08-01-01 08-12-31	07-01-01 07-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 471 480	3 403 284
	Hyror	227 922	240 955
	Övriga intäkter	22 780	12 769
		3 722 182	3 657 008
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	143 120	113 630
	Fastighetsskötsel och lokalvård	319 795	301 955
Varav	Fastighetsskötsel stad grundavtal	283 247	274 992
	Fastighetsskötsel extradebiteringar	909	2 675
	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	5 388	1 104
	Förbrukningsinventarier, fast.skötsel	18 067	13 485
	Hissbesiktning	12 184	4 699
	Snörenhållning	0	5 000
	Reparationer	369 682	382 917
	El	103 618	88 605
	Uppvärmning	682 478	659 446
	Vatten	117 898	116 187
	Sophämtning	80 617	70 738
	Övriga avgifter	87 046	90 088
Varav	Fastighetsförsäkring	26 306	31 120
	Kabel TV	60 740	58 968
	Förvaltningsarvoden	104 480	84 368
	Tomträttsavgäld	510	510
	Övriga driftskostnader	68 702	69 040
Varav	Föreningsavgifter	34 800	34 800
	Lämnade bidrag och gåvor	1 600	2 887
	Revisionsarvoden	6 388	6 150
	Medlemsaktiviteter	10 325	14 792
	Kontorsmaterial och trycksaker	7 741	1 314
	Telekommunikation	3 940	1 749
	Postbefodran	2 753	2 303
	Övriga kostnader	1 155	5 045
		2 077 946	1 977 483
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	310 003	310 003
	Ombyggnad dörrbyte	40 000	40 000
	Fasader	88 440	86 900
		438 443	436 903
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 898	16 455
	Ränteintäkter skattekonto	3 226	709
	Övriga ränteintäkter	49 187	49 935
		61 311	67 099
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	768 897	623 055
	Erhållna räntebidrag	-35 095	-56 182
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	899
		733 802	567 772

**HSB brf Guldberget i Göteborg**

Noter	08-12-31	07-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 126 974	16 826 974
Årets investeringar	0	3 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 126 974</u>	<u>20 126 974</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 628 202	-4 191 299
Årets avskrivningar	-438 443	-436 903
Utgående avskrivningar	<u>-5 066 645</u>	<u>-4 628 202</u>
Bokfört värde	15 060 329	15 498 772
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	<u>38 600 000</u>	<u>38 600 000</u>
	<u>38 600 000</u>	<u>38 600 000</u>
Mark - bostäder	<u>26 600 000</u>	<u>26 600 000</u>
	<u>26 600 000</u>	<u>26 600 000</u>
Taxeringsvärde totalt	65 200 000	65 200 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	1 639 576	0
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. förening	500	500

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Noter		08-12-31	07-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		0	154 053		
Skattekonto		12 422	9 195		
Handkassa		3 000	1 071		
		15 422	164 319		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		65 920	70 358		
Upplupna intäkter		8 654	18 310		
		74 574	88 668		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.		0	1 100 000		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	141 012	1 232 934	278 943	13 009	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-39 751	52 760	-13 009	
Årets resultat				251 976	
Belopp vid årets slut	141 012	1 193 183	331 703	251 976	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 73849	4,85%	2012-04-18	2 374 990	83 340
Nordea	3978 84 86320	3,97%	2009-01-21	7 485 000	180 000
Swedbank Hypotek	2558509523	4,54%	2009-01-26	2 580 000	80 000
Swedbank Hypotek	2558734345	4,28%	2009-01-26	3 785 375	90 000
				16 225 365	433 340
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 792 025
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 058 665

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Noter	08-12-31	07-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	433 340	433 240
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	23 470
Arbetsgivaravgifter	0	24 391
	<u>0</u>	<u>47 861</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	141 524	87 376
Övriga upplupna kostnader	239 104	120 417
Förutbetalda hyror och avgifter	301 546	281 245
	<u>682 174</u>	<u>489 038</u>

Göteborg, den

.....
Marcus Hällzon
.....
Lisbeth Rosen
.....
Niklas Johansson
.....
Bengt Wärme
.....
Caroline Thiel
.....
Dan Henriksson
.....
Jonas FjellmanVår revisionsberättelse har ^{25/3 - 09} avgivits beträffande denna årsredovisning
.....
Martin Olsson
Av stämman vald revisor
.....
Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg
Organisationsnummer 757200-7925

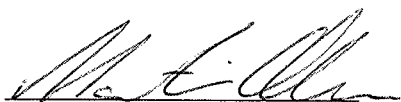
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 20080101-20081231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 22/3 2009



Martin Olsson
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Förklaringar

Förvaltningsberättelse: Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

I årsredovisningen ingår dessutom resultat- och balansräkning. Till årsredovisningen läggs revisionsberättelsen samt andra handlingar, t ex lånespecifikation.

Resultaträkning: Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Stämmans beslut om avsättning till fastigheternas framtida underhåll är också kostnader som ej påverkar utbetalningar.

Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. Är istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur resultat disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Balansräkning: Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto, och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder; alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Här finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar.

Samband mellan resultaträkning och balansräkning:

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämmt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan.

Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

Omsättningstillgångar: Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

Anläggningstillgångar: Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

Kortfristiga skulder: Det är skulder som skall betalas inom ett år.

Långfristiga skulder: Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

HSB i avräkning: Föreningens kassa förvaltas av HSB Göteborg, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB Göteborg kallas avräkningskonto.

Likvida medel: Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar – som t ex HSB i avräkning.

Likviditet: Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt balanserat resultat.

Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

Är i stället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

Ställda panter: För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda panter”.

Ansvarsförbindelser: Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

Fond för yttre underhåll: Föreningen skall årligen avsätta pengar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan.

När större underhållsarbeten görs används pengar ur denna fond.

Fond för inre underhåll: Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen.

I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

Värdeminskning byggnader: En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

Föreningssavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

Föreningar som är byggda i början av 90-talet och senare, betalar ingen avgäld, utan detta vävs in i produktionskostnaderna.

