

**Årsredovisning
2010
HSB Bostadsrättsförening
Guldberget**



Årsredovisning 2010

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

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2010-01-01 – 2010-12-31

Inledning

Det finns ett kontinuerligt stort intresse för vår bostadsrättsförening t.ex. från medlemmar, låneinstitut, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. Årsredovisningen spelar en viktig roll för att ge en så korrekt bild av föreningen som möjligt.

Brf Guldbergets styrelses inriktning är att på både kort och lång sikt främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom god förvaltning av föreningens fastigheter och främjande av de boendes trivsel genom att fastigheterna och omgivningen hålls trivsamma och i väl ordning.

Styrelsens mål är att styra och fokusera på prioriterade strategiska områden som ekonomi, värme, fastighetsskötsel och underhåll som i denna ordning dessutom är de största kostnadsposterna.

Styrelsens arbete har organiserats kring 5 olika ansvarsområden som följer; Ekonomi, Fastighet, Medlem, Miljö och Grön- och Markområden

Under året har styrelsen fokuserat på arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Föreningen fick vid kontroll ett antal påpekanden om brister i ventilationssystemet och ett flertal åtgärder har vidtagits. Utöver detta har flera åtgärder vidtagits. Det har funnits ett uppdämt behov av diverse åtgärder som inte blivit gjort under en längre tid dessa har nu blivit omhändertagna samt åtgärdade. Det har varit av både större och mindre karaktär.

Föreningens ekonomi har påverkats mycket av framförallt fyra faktorer. För det första har räntorna på föreningens rörliga lån stigit. För det andra har avgifterna för bredband lyfts från enskilda medlemmar till föreningen. För det tredje har OVK och efterföljande arbeten kostat mycket pengar. För det fjärde har det varit en mycket kall vinter med följd att fjärrvärme, el och snöröjning har stigit markant. Årets resultat påverkas även av den avgiftsfria månad som till följd av föregående års överskott lades in i början av året.

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.

NY

Presentation av Brf Guldberget

Bostadsrättsföreningen Guldberget 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 Kungsportsavenyn.

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. Det finns ingen återcirkulation av frånluft och inget fläktbuller i husen. Var och en reglerar ventiler och vädrar efter sitt eget behov.

I föreningen källsorterar vi soporna i det tidigare gamla pannrummet (fastigheterna värms sedan länge med fjärrvärme) som har inretts till ett ljus och rymligt sop- och återvinningsrum.

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

14

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 simslist på samtliga hus (2008/2009).
- Installation av ett nytt värmeregleringssystem (2010)

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 rätt 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 underhållsåtgärder. De största posterna är:

NY

Planerat underhåll:

- Termostatbyte 2014-2015
- Renovering av hissar 2015 och 2016.
- 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 "yttre fond" för underhåll

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

Beslut om avsättning respektive disposition av medel för underhåll fattas av föreningsstämman.

Ut

Ekonomisk planering

Lånesituationen

Belåningen i Brf Guldberget är låg. Den totala låneskulden per den 31 december 2010 uppgår till 16,058 Mkr, motsvarar endast 2 556 kr per kvm lägenhetsyta.

Styrelsen arbetar aktivt med placeringen av föreningens fastighetslån och ränteläget bevakas kontinuerligt. Styrelsen har sedan ett par år valt att ha rörlig ränta på en stor del av föreningens lån. De senaste årens låga räntor har gjort att amorteringar utöver plan kunnat göras och att föreningens medlemmar vid ett tillfälle erhållit återbetalning i form av hyresfri månad. 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 och fastighetsskatten uppgår till 1277 kr per lägenhet och år.

Föreningens räntesubventioner har avslutats under 2010 i enlighet med tidigare riksdagsbeslut.

Kostnader

Det senaste året har föreningens kostnader för uppvärmning, el och övriga driftskostnader stigit. Detta har främst berott på att fasta avgifter har höjts.

MT

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:

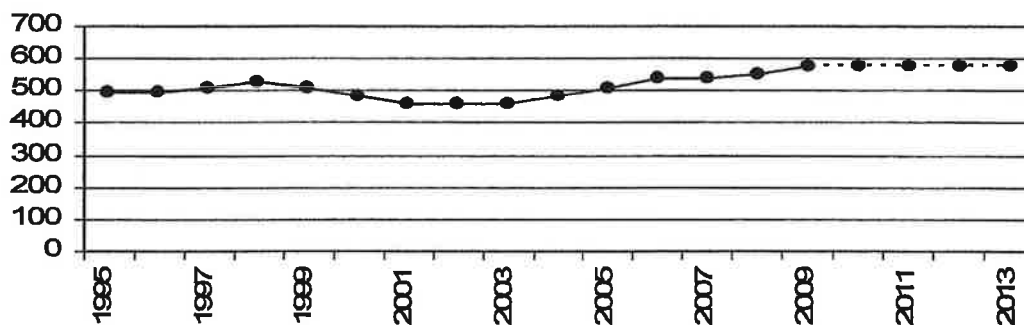
- Årsavgifterna höjs med 5 % 1 juli 2011.
- Intäktsräntan antas vara 0,75 % 2011 samt 1 % följande år..
- Avsättningar till fond för yttre underhåll enligt 30-årig underhållsplan.
- Drifts- och underhållskostnader uppräknade med 2,5 % årligen.
- Fastighetsskatt följs enligt nu gällande regler.
- Rörlig ränta för budgetåret 2,5 % och för prognosåren 4,5 %. Bundna lån antas omsatta till 4,5 % ränta vid nuvarande bindningstids utgång.
- Räntesubventionerna har fasats ut under 2010.
- Avskrivningar sker enligt 100, 60- resp. 50-årig avskrivningsplan.
- På inventarier är avskrivningstiden vanligtvis 5 respektive 10 år.

Resultaträkning, femårsprognos (kkkr).

	2011	2012	2013	2014	2015
	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Intäkter					
Årsavgifter	3700	3790	3790	3790	3790
P-platser mm	304	304	304	304	304
Ränteintäkter	4	10	13	13	9
Summa	4008	4104	4107	4107	4103
Kostnader					
Driftskostnader	2396	2456	2516	2580	2645
Underhåll enligt plan	83	19	0	674	717
Fastighetsskatt	125	125	125	125	125
Avskrivning	465	465	465	465	465
Räntekostnader	495	700	676	657	637
Summa	3564	3765	3782	4501	4589
Resultat	444	339	325	-394	-486
Yttre fond enl. plan	-635	-635	-635	-635	-635
Disposition ur yttre fond	83	19	0	674	717
Resultat efter fondavs.	-108	-277	-310	-355	-404
Förändring yttre fond	552	616	635	-39	-82
Fondbehållning	1322	1874	2490	2451	2369

14

Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvm och år, från 1995 till 2010 samt budget och prognos för 2011 till 2014. Avgiften år 2010 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.

MT

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-28.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret 2010. :

	090501-100428	100429-110505
Ordförande:	Bengt Wärme	Bengt Wärme
Vice ordförande:	Magnus Nilsson	Helene Wennberg
Ledamot:	Caroline Thiel	Caroline Thiel
Ledamot:	Lotta Thörnqvist	Lotta Thörnqvist
Ledamot:	Karin Olsson	Karin Olsson
Ledamot:	Helene Wennberg	Caisa Lundin
Ledamot		Anders Fareskog
HSB's representant:	Dan Henriksson	Dan Henriksson

Suppleanter: Marcus Hällzon - Pollack

I tur att avgå är Helene Wennberg, Caroline Thiel och Anders Fareskog.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.
Firmatecknare har varit Bengt Wärme, Helene Wennberg, Caisa Lundin och Lotta Thörnqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Martin Olsson med Claes Lestén som suppleant, valda vid stämman, samt av HSB Göteborg utsedd revisor, BoRevision AB.

Valberedning

Årets valberedning har bestått av Anders Lundgren och Anita Welin.

Representant i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Bengt Wärme 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 HSB Fastighetsskötsel, Göteborg.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 96 bostadsrätter och 120 medlemmar.
Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.
Under året har 10 st. bostadsrätter överlåtits.



Fastigheter och mark

Under året mycket tid och arbete lagts ner på OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och installation och justering av värmeregleringssystem.

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

Utbetalda löner och arvoden

Arvode till styrelsen har utbetalts med 100 000 kr enligt budget. Till revisor har arvode utbetalts med 7 000 kr. Arvode till valberedning har utbetalats med 1 500 kr.

Årsavgifter

Under 2010 har avgifterna varit oförändrade. Januari var en avgiftsfri månad. Året har präglats av låga räntor även om föreningens räntekostnader stigit under hösten i takt med att riksbanken höjt reporäntan.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning i kkr	3 618	3 910	3 722	3 657	3 668
Resultat efter finansiella poster i kkr	-373	131	268	32	475
Balansomslutning i kkr	18 581	19 025	18 951	19 096	16 803
Årsavgiftsnivå för bostäder per kvm	575	575	553	542	507
Fond för yttre underhåll kkr	1 418	1 643	1 193	1 232	1 226

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	489 406 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>-372 594 kr</u>
Summa	116 813 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition fond för yttre underhåll	-95 671 kr
<u>Balanserat resultat</u>	<u>212 483 kr</u>
Summa	116 812 kr

(Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan 600 000 minus årets underhåll 695 671 blir -95 671)

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.

14

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 617 681	3 909 662
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 417 659	-1 998 061
Planerat underhåll		-695 671	-825 512
Fastighetsskatt/avgift		-122 592	-122 112
Avskrivningar	Not 3	-476 376	-471 006
Summa fastighetskostnader		-3 712 298	-3 416 690
Rörelseresultat		-94 617	492 972
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	199	3 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-278 176	-365 470
Summa finansiella poster		-277 977	-361 617
Resultat efter finansiella poster		-372 594	131 355
Inkomstskatt		0	-1 002
Årets resultat		-372 594	130 353
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-600 000	-600 000
Disposition underhållsfond		695 671	825 512
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		95 671	225 512
Resultat efter fondförändring		-276 923	355 865

H



HSB brf Guldborget i Göteborg

Balansräkning**2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 16 335 093 16 798 346

Mark

1 435 000 1 435 000

Inventarier

Not 7 88 584 81 207

17 858 677 18 314 553*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

17 859 177 18 315 053

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 4 629

Avräkningskonto HSB Göteborg

619 412 523 255

Övriga fordringar

Not 9 6 932 96 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 95 731 85 233

722 075 709 582

Summa omsättningstillgångar

722 075 709 582

Summa tillgångar**18 581 252 19 024 635**

M

**HSB brf Guldborget i Göteborg****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

141 012

141 012

Underhållsfond

1 417 809

1 643 321

1 558 8211 784 333*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

489 406

133 541

Årets resultat

-372 594130 353

116 813

263 894

Summa eget kapital

1 675 634

2 048 228

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

15 625 34516 058 685

15 625 345

16 058 685

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

433 340

433 340

Leverantörsskulder

183 865

118 669

Skatteskulder

0

10 008

Övriga skulder

Not 14

66 169

53 433

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

596 899302 272

1 280 273

917 722

Summa skulder

16 905 618

16 976 407

Summa eget kapital och skulder**18 581 252****19 024 635****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

17 725 000

17 325 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Mx

**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 progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,97 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt avskrivningsplaner som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Dörrbyte avskrivs enligt en rak plan på 28 år. Fasader avskrivs enligt en progressiv plan på 30 år där årets avskrivning uppgår till 2,77 %. Takbyte avskrivs enligt en rak plan på 100 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % 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.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	146 500	80 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	47 758	27 335
	<u>201 258</u>	<u>114 335</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

NT



HSB brf Guldborget i Göteborg

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter	3 309 394	3 610 583
	Hyror	289 285	278 079
	Övriga intäkter	19 002	21 000
		3 617 681	3 909 662
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	201 258	114 335
	Fastighetsskötsel och lokalvård	389 470	324 584
varav	Fastighetsskötsel och lokalvård grundavtal	285 568	281 252
	Fastighetsskötsel övriga kostnader	103 902	43 332
	Reparationer	337 307	280 162
	El	117 626	87 152
	Uppvärmning	820 596	694 786
	Vatten	124 723	124 258
	Sophämtning	89 518	102 666
	Övriga avgifter	91 322	87 916
varav	Fastighetsförsäkring	28 754	25 348
	KabelTV	62 568	62 568
	Förvaltningsarvoden	123 947	127 460
	Tomträttsavgäld	17 000	510
	Övriga driftskostnader	104 892	54 232
varav	medlemsavgifter	34 800	34 800
	medlemsaktiviteter	7 239	8 217
	revisionsarvode	7 975	7 950
	bredband	38 466	0
	övrigt	16 412	3 265
		2 417 659	1 998 061
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	463 253	461 983
	Inventarier	13 123	9 023
		476 376	471 006
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	3 195
	Ränteintäkter skattekonto	0	43
	Övriga ränteintäkter	199	615
		199	3 853
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	291 546	380 836
	Erhållna räntebidrag	-14 077	-24 587
	Räntekostnader kortfristiga skulder	707	96
	Övriga finansiella kostnader	0	9 125
		278 176	365 470

JA

**HSB brf Guldborget i Göteborg**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 326 974	20 126 974
Årets investeringar	0	2 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 326 974</u>	<u>22 326 974</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 528 628	-5 066 645
Årets avskrivningar	-463 253	-461 983
Utgående avskrivningar	<u>-5 991 881</u>	<u>-5 528 628</u>
Bokfört värde	16 335 093	16 798 346
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	<u>42 200 000</u>	<u>38 600 000</u>
	42 200 000	38 600 000
Mark - bostäder	<u>26 600 000</u>	<u>26 600 000</u>
	26 600 000	26 600 000
Taxeringsvärde totalt	68 800 000	65 200 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	90 230	20 157
Utrangering	0	-20 157
Årets investeringar	20 500	90 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>110 730</u>	<u>90 230</u>
Ingående avskrivningar	-9 023	-20 157
Utrangering	0	20 157
Årets avskrivningar	-13 123	-9 023
Utgående avskrivningar	<u>-22 146</u>	<u>-9 023</u>
Bokfört värde	88 584	81 207
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

LX



HSB brf Guldborget i Göteborg

Noter 2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		3 930	0
Skattekonto		2	93 465
Handkassa		3 000	3 000
		6 932	96 465

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda kostnader		92 258	74 333
Upplupna intäkter		3 473	10 900
		95 731	85 233

Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 012	1 643 321	133 541	130 353
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-225 512	355 865	-130 353
Årets resultat				-372 594
Belopp vid årets slut	141 012	1 417 809	489 406	-372 594

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 73849	4,85%	2012-04-18	2 208 310	83 340
Nordea	3978 85 17374	2,32%	2011-03-04	13 850 375	350 000
				16 058 685	433 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 625 345**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 891 985

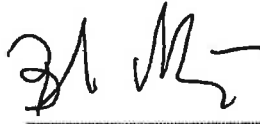
H

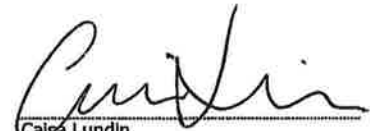
**HSBs brf Guldborget i Göteborg**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	433 340	433 340
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	32 550	26 098
Arbetsgivaravgifter	33 619	27 335
	66 169	53 433
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	34 244	26 552
Övriga upplupna kostnader	191 691	227 627
Förutbetalda hyror och avgifter	370 964	48 093
	596 899	302 272

Göteborg 12 / 4 2011


Anders Fareskog

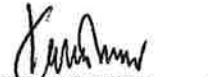

Bengt Wärme



Cajsa Lundin


Caroline Thiel


Dan Henriksson


Helene Wennberg


Karin Olsson


Lotta Thörnqvist

Vår revisionsberättelse har ^{13/4} -11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Martin Olsson
Av föreningen vald revisor


Niklas Holmström
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Guldborget i Göteborg

Organisationsnummer 757200-7925

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs brf Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

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 13/4 2011

Martin Olsson
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB

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/penngar 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 "jämnt 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 förenings 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 erlægga 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.

