



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Guldborget



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Guldborget Org. Nr. 757200-7925

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Brf Guldborget i Göteborg**

Org. nr: 757200-7925

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014.01.01-2014.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse

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 Guldborget styrelsens 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 ordning.

Styrelsens mål är att styra och fokusera på prioriterade strategiska områden som ekonomi, värme, fastighetskötsel och underhåll.

Styrelsens arbete har delats upp i delområdena ekonomi, fastighet, medlemsfrågor, gästlägenhet, miljö, grön- och markområden samt information. För varje område finns en huvudansvarig men styrelsen tar ett gemensamt ansvar för samtliga områden.

Under året har inga större projekt genomförts utan styrelsen har fokuserat på löpande underhåll och reparationer. Arbete har också fokuserat på att långsiktigt säkra fastigheternas skick.

Föreningen höjde avgifterna med 2% från 1 januari 2014. Låga marknadsräntor och proaktiva kontakter med banken har sänkt föreningens räntekostnader. Föreningen har idag en god kassalikviditet och stabil ekonomi.

Målsättningen med denna årsredovisning är att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året, men även att redovisa föreningens ställning när det gäller exempelvis ekonomi och underhållsbehov.

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 Kungssportsavenyn.

Föreningen äger och förvaltar fyra snarlika sexvåningshus som byggdes 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter med totalt 6 282 m² lägenhetsyta. 48 av lägenheterna är treor om ca 74 m² och 48 är tvåor om ca 57 m².

Föreningen hyr ut 58 parkeringsplatser varav 21 med motorvärmarruttag. Alla parkeringsplatser är uthyrda. Kötiden är några månader.

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

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

Ett enkelt hobbyrum finns tillgängligt för medlemmarna.

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

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) som ingår i årsavgiften för föreningens medlemmar.

Fastighetsunderhåll

Två omfattande renoveringar genomfördes 1990 och 1997. Därefter har löpande underhållsarbeten utförts:

- 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).
- Ny dränering kring hus 16, 18 och 19 (2011).

- Nya ventiler i samtliga lägenheter (2012).
- Renovering av styrelserummet, målning av ytterdörrar och ny värmeväxlare till fjärrvärmesystemet (2013).

Reparations- och underhållsarbeten 2014:

- Nya låsbanor i hissarna
- Vattentank till värmesystemet.
- Ny tvättmaskin i tvättstugan i hus 18

Efter att dessa åtgärder vidtagits är fastigheterna i 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 stora 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 ett stort antal underhållsåtgärder. De största posterna för planerat underhåll är dessa, dock är årtalen ungefärliga och åtgärderna vidtas inte innan behov föreligger:

- Fasad, omfogning och ommurning 2016-2018.
- Renovering av hissar 2016.
- Renovering av balkonger ca 2020.
- Byte av värmekulvert ca 2020.

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.

Lånesituationen

Belåningen i Brf Guldborget är låg. Den totala låneskulden per den 31 december 2014 uppgår till 14,4 MSEK och motsvarar endast 2290 kr per kvm lägenhetsyta.

Styrelsen arbetar aktivt med placeringen av föreningens fastighetslån och ränteläget bevakas kontinuerligt. Styrelsen har sedan några år valt att ha rörlig ränta på en stor del av föreningens lån. Under året har amorteringen av lån skett enligt plan. En sammanställning av befintliga fastighetslån med räntor och bindningstider finns i slutet av årsredovisningen.

Kostnader

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

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.

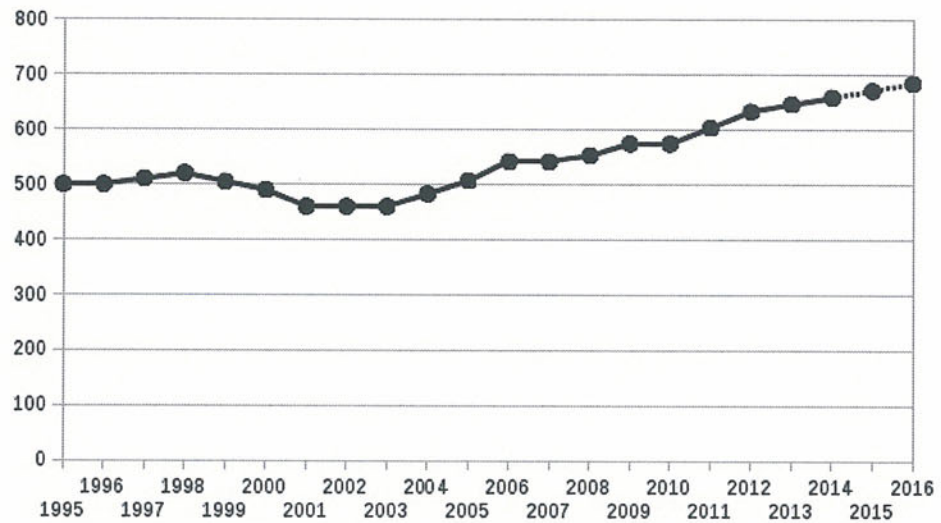
Förutsättningar:

Förutsättningar:

- Årsavgifterna höjs med 2 % årligen.
- Intäktsräntan antas vara 0,1 % för avräkningskonto samt 1% på fastränteplaceringar 2015 samt 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 1,64 % och fr.o.m. 160630 med 2,5 %.
- På inventarier är avskrivningstiden vanligtvis 5 respektive 10 år.

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Intäkter | | | | | |
| Årsavgifter | 4224 | 4308 | 4394 | 4482 | 4572 |
| P-platser mm | 339 | 339 | 339 | 339 | 339 |
| Ränteintäkter | 19 | 10 | 1 | 2 | 2 |
| Summa | 4582 | 4657 | 4734 | 4823 | 4913 |
| Kostnader | | | | | |
| Driftskostnader | 2691 | 2755 | 2820 | 2887 | 2955 |
| Underhåll enligt plan | 815 | 4990 | 248 | 2659 | 106 |
| Fastighetsskatt | 122 | 125 | 129 | 132 | 135 |
| Avskrivning | 498 | 498 | 498 | 498 | 498 |
| Räntekostnader | 232 | 319 | 400 | 415 | 430 |
| Summa | 4358 | 8687 | 4095 | 6591 | 4124 |
| Resultat | 224 | -4030 | 639 | -1768 | 789 |
| Yttre fond enl. plan | -753 | -764 | -775 | -787 | -799 |
| Disposition ur yttre fond | 815 | 4221 | 248 | 1314 | 106 |
| Resultat efter fondavs. | 286 | -573 | 112 | -1241 | 96 |
| Förändring yttre fond | -62 | -3457 | 527 | -527 | 693 |
| Fondbehållning | 3457 | 0 | 527 | 0 | 693 |

Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvadratmeter och år, från 1995 till 2014 samt budget och prognos för 2015 till 2016. Avgiften per 31 december 2014 är 659 kr per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2 % per år under perioden 1995-2014.

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

för
HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Guldborget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:1 och 15:1. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 96 st lägenheter och 58 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 6282 kvadratmeter.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Lövs kogsgatan 14, 16, 18 och 19.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens 96 st bostäder fördelar sig enligt följande: 48 st 2 r o k och 48 st 3 r o k.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 659 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 672 kr/m². Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts: sköljning av avloppsstammar. Dessutom har utrustning som gör det enklare och därmed billigare att skölja satts in.

Under året har följande reparationer gjorts: fläkt i soprum har iordningställt.

Under året har följande investeringar gjorts: ny tvättmaskin, nya låsbanor i hissarna samt vattentank till värmesystemet som har automatisk påfyllning. Vi har dessutom höjt temperaturen i lägenheterna med en halv grad.

Vad gäller utvecklingen de närmaste åren så är det fyra områden som vi förväntar oss medföra de största kostnaderna, nämligen fasadarbeten, balkongrenovering, översyn av värmesystemet och hissbyte.



Tegelstenarna i fasaderna har en expert från HSB bedömt vara i mycket gott skick medan däremot omfogning behöver göras inom några år. Vi har anlitat ett företag som ska mäta fukthalt i väggarna och ska med utgångspunkt från deras resultat ta ställning till åtgärder.

Värmesystemet har dragits med en del läckor och 2013 drabbades vi av en större läcka som krävde akut åtgärd. Vi har nu beställt en genomgång av värmesystemet för att få underlag för åtgärder. I dessa kan förutom investeringar i värmekulvertar och rör ingå byte av termostater och injustering av värmesystemet vilket i längden kan ge minskade kostnader.

Hissarna fungerar trots sin ålder bra. Bytet av låsbanor har minskat ljudet som uppstår när hissen startar och stannar. Denna åtgärd kan betyda att vi kan avvakta med byte av hissarna.

Balkongrenovering bedöms ännu så länge ligga längre fram i tiden men skulle kunna göras samtidigt med fasadarbete om det ger samordningsvinster.

Områdena för möjliga större utgifter beskrivna ovan finns inlagda i den långsiktiga underhållsplanen. Inga beslut om åtgärder har tagits ännu.

Under 2015 har vi också möjligheten att kraftigt minska räntekostnaderna genom att omförhandla räntan, något som vi redan har påbörjat.

ME

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/5 2014. I stämman deltog 36 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 128 medlemmar.
Under året har 12 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

1/1 – 8/5

| | |
|-------------------|------------------------|
| Anders Fareskog | ordförande |
| Lena Boman | vice ordförande |
| Magnus Gisselfält | sekreterare |
| Martin Andreasson | ledamot |
| Eva Lindberg | ledamot |
| Gunnar Bergström | ledamot |
| Henrik Nilsson | ledamot |
| Dan Henriksson | utsedd av HSB-förening |

9/5 – 1/10

| | |
|-------------------|------------------------|
| Lena Boman | ordförande |
| Susanne Skyllberg | vice ordförande |
| Magnus Gisselfält | sekreterare |
| Martin Andreasson | ledamot |
| Christian Bartoll | ledamot |
| Gunnar Bergström | ledamot |
| Henrik Nilsson | ledamot |
| Dan Henriksson | utsedd av HSB-förening |

2/10 – 31/12

| | |
|-------------------|------------------------|
| Henrik Nilsson | ordförande |
| Susanne Skyllberg | vice ordförande |
| Magnus Gisselfält | sekreterare |
| Martin Andreasson | ledamot |
| Christian Bartoll | ledamot |
| Gunnar Bergström | ledamot |
| Dan Henriksson | utsedd av HSB-förening |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Martin Andreasson, Gunnar Bergström och Henrik Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare har varit Lena Boman, Christian Bartoll, Martin Andreasson och Gunnar Bergström, två i förening. När Lena Boman avgick på grund av

ME

hon flyttade från föreningen tog Henrik Nilsson över som firmatecknare.

Revisorer har varit Martin Olsson med Lisbeth Rosén som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Lena Boman och därefter Henrik Nilsson, valda av stämman.

Valberedning har varit Jonas Karlsson och Anders Fareskog, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 4491 | 4501 | 4299 | 4007 | 3618 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 046 | 887 | 189 | 519 | -373 |
| Balansomslutning | 19758 | 19298 | 18887 | 19053 | 18581 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 659 | 646 | 634 | 604 | 575 |
| Underhållsfond | 2879 | 2221 | 1841 | 1322 | 1418 |
| Soliditet i % | 22 | 17 | 13 | 12 | 9 |

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 284 956 |
| Årets resultat | <u>1 046 172</u> |
| | 1 331 128 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Disposition ur underhållsfond | -77 965 |
| Avsättning till underhållsfond | 718 000 |
| Balanserat resultat | <u>691 093</u> |
| | 1 331 128 |

VE



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| | | 2014-01-01 | 2013-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 491 081 | 4 501 852 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 491 081 | 4 501 852 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 278 349 | -2 366 735 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -77 965 | -40 009 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -197 785 | -207 535 |
| Personalkostnader | Not 5 | -148 744 | -139 771 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -493 132 | -500 716 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 195 975 | -3 254 765 |
| Rörelseresultat | | 1 295 106 | 1 247 087 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 12 291 | 4 836 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -261 225 | -364 934 |
| Summa finansiella poster | | -248 934 | -360 098 |
| Årets resultat | | 1 046 172 | 886 989 |

KE



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldborget i Göteborg**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 16 661 825 17 138 734

Inventarier

Not 11 42 292 58 515

16 704 117 17 197 249*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

16 704 617 17 197 749**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 600 0

Övriga fordringar

Not 14 2 030 732 1 388 206

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 222 256 311 616

2 253 588 1 699 822

Kortfristiga placeringar

Not 16 800 000 400 000

Summa omsättningstillgångar

3 053 588 2 099 822**Summa tillgångar****19 758 205 19 297 571**

ME



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldborget i Göteborg**Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

141 012 141 012

2 878 974 2 220 983

3 019 986 2 361 995

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

284 956 55 957

1 046 172 886 989

1 331 128 942 947

Summa eget kapital

4 351 114 **3 304 942****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18 13 791 610 14 374 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19 583 340 583 340

Leverantörsskulder

292 039 287 847

Skatteskulder

9 995 0

Övriga skulder

Not 20 0 29 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21 730 107 716 630

1 615 481 1 617 679

Summa skulder

15 407 091 **15 992 629****Summa Eget kapital och skulder****19 758 205** **19 297 571****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

17 725 000 17 725 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

ME



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 80 år från värdeåret 1967.

Fasader har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 30 år.

Dörrbyte skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 30 år.

Dränering skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10- 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 22 % 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.

ME



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Noter | | 2014-01-01 | 2013-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 4 141 488 | 4 060 536 |
| | Hyror | 325 218 | 318 735 |
| | Ovriga intäkter | 24 375 | 122 581 |
| | | 4 491 081 | 4 501 852 |
| Not 2 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 370 007 | 364 961 |
| | Reparationer | 289 852 | 355 036 |
| | El | 76 259 | 83 069 |
| | Uppvärmning | 812 077 | 879 536 |
| | Vatten | 186 903 | 160 422 |
| | Sophämtning | 104 524 | 92 099 |
| | Ovriga avgifter | 112 331 | 106 629 |
| varav | Fastighetsförsäkring | 41 891 | 37 684 |
| | KabelTV | 70 440 | 68 945 |
| | Förvaltningsarvoden | 131 253 | 128 623 |
| | Tomträttsavgäld | 17 437 | 17 437 |
| | Ovriga driftskostnader | 177 706 | 178 923 |
| varav | Revisionsarvode | 7 925 | 7 625 |
| | Bredband | 167 625 | 167 604 |
| | Övrigt | 2 156 | 3 694 |
| | | 2 278 349 | 2 366 735 |
| Not 3 | Underhållskostnader | | |
| | VVS | 77 965 | 12 290 |
| | Byggnad utvändigt | 0 | 6 016 |
| | Markytor | 0 | 21 703 |
| | | 77 965 | 40 009 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Fastighetsskatt | 119 852 | 119 180 |
| | Medlemsavgifter | 34 800 | 34 800 |
| | Ovriga externa kostnader | 43 133 | 53 555 |
| | | 197 785 | 207 535 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode* | 106 000 | 100 000 |
| | Revisorsarvode | 7 000 | 7 000 |
| | Sociala kostnader | 35 744 | 32 771 |
| | | 148 744 | 139 771 |
| | <i>*Utfallet för 2014 innehåller ersättning för valberedning på 2 000 kronor som avser 2013 samt extra ersättning på 2 000 kronor beslutad på stämman 2014.</i> | | |
| Not 6 | Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 460 559 | 468 143 |
| | Markanläggningar | 16 350 | 16 350 |
| | Inventarier | 16 223 | 16 223 |
| | | 493 132 | 500 716 |
| Not 7 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 2 739 | 3 684 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 106 | 49 |
| | Ovriga ränteintäkter | 9 446 | 1 103 |
| | | 12 291 | 4 836 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 261 065 | 364 769 |
| | Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 5 |
| | Ovriga finansiella kostnader | 160 | 160 |
| | | 261 225 | 364 934 |
| Not 9 | Årets resultat | | |
| | Redovisat resultat | 1 046 172 | 886 989 |
| | Förslag till avsättning underhållsfond | -718 000 | -698 000 |
| | Förslag till disposition underhållsfond | 77 965 | 40 009 |
| | Resultat efter underhållspåverkan | 406 137 | 228 998 |

KE



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 10 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 22 326 974 | 22 326 974 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 326 974 | 22 326 974 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 391 690 | -6 923 547 |
| Årets avskrivningar | -460 559 | -468 143 |
| Utgående avskrivningar | -7 852 249 | -7 391 690 |
| Bokfört värde byggnader | 14 474 725 | 14 935 284 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 817 500 | 817 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 817 500 | 817 500 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -49 050 | -32 700 |
| Årets avskrivningar | -16 350 | -16 350 |
| Utgående avskrivningar | -65 400 | -49 050 |
| Bokfört värde markanläggningar | 752 100 | 768 450 |
| Bokfört värde mark | 1 435 000 | 1 435 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 16 661 825 | 17 138 734 |
| Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 45 400 000 | 45 400 000 |
| Byggnad - lokaler | 302 000 | 302 000 |
| | 45 702 000 | 45 702 000 |
| Mark - bostäder | 33 600 000 | 33 600 000 |
| | 33 600 000 | 33 600 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 79 302 000 | 79 302 000 |
| Not 11 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 126 230 | 126 230 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 126 230 | 126 230 |
| Ingående avskrivningar | -67 715 | -51 492 |
| Årets avskrivningar | -16 223 | -16 223 |
| Utgående avskrivningar | -83 938 | -67 715 |
| Bokfört värde | 42 292 | 58 515 |
| Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |

ME



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 | | | |
|---|------------------|------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
| Not 13 Kundfordringar | | | | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 600 | 0 | | | |
| Not 14 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 2 029 712 | 1 379 952 | | | |
| Skattefordringar | 0 | 7 342 | | | |
| Skattekonto | 1 020 | 912 | | | |
| | 2 030 732 | 1 388 206 | | | |
| Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 211 026 | 202 130 | | | |
| Upplupna intäkter | 11 230 | 109 486 | | | |
| | 222 256 | 311 616 | | | |
| Not 16 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2014-12-01 | 2015-02-28 | 3 mån | 1,10% | 400 000 |
| HSB Göteborg | 2014-11-01 | 2015-01-31 | 3 mån | 1,10% | 400 000 |
| | | | | | 800 000 |
| Not 17 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insater | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 141 012 | 2 220 983 | 55 957 | 886 989 | |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | 657 991 | 228 998 | -886 989 | |
| Årets resultat | | | | 1 046 172 | |
| Belopp vid årets slut | 141 012 | 2 878 974 | 284 956 | 1 046 172 | |
| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 39788473849 | 1,15% | 2015-03-31 | 1 874 950 | 83 340 |
| Nordea | 39788600859 | 1,15% | 2015-03-31 | 12 500 000 | 500 000 |
| | | | | 14 374 950 | 583 340 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 13 791 610 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 11 458 250 |

ME

**Hsb Brf Guldborget i Göteborg**

| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 583 340 | 583 340 |
| Not 20 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Källskatt | 0 | 15 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 14 862 |
| | 0 | 29 862 |
| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 608 | 25 481 |
| Övriga upplupna kostnader | 317 157 | 282 630 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 412 342 | 408 519 |
| | 730 107 | 716 630 |

Göteborg 16/4 2015
Christian Bartoll
Dan Henriksson
Gunnar Bergström
Henrik Nilsson
Susanne Skyllberg
Magnus Gisselgård
Martin AndreassonVår revisionsberättelse har 15-04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning
Martin Olsson
Av föreningen vald revisor
150429 Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Guldborget i Göteborg

Organisationsnummer 757200-7925

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Guldborget i Göteborg för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Guldborget i Göteborg för 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 27/4 2015

Martin Olsson
Av föreningen vald revisor

150429

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor