



ÅRSREDOVISNING 2016 HSB Brf Guldborget



HSB – där möjligheterna bor

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

Org. nr: 757200-7925

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016.01.01-2016.12.31

Verksamhetsberättelse

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

Brf Guldborget's 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 ordning.

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

Föreningen höll årsavgifterna oförändrade 2016. Föreningen har idag en stabil ekonomi.

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 motorvärmaruttag. Alla parkeringsplatser är uthyrda.

Samtliga lägenheter disponerar ett vindförråd 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 till 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 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 källsorteras 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.

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 simslip 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).
- Nya låsbanor i hissarna (2014)
- Vattentank till värmesystemet. (2014)
- Ny tvättmaskin i tvättstugan i hus 18 (2014)
- Nya värmekulvertar mellan husen samt vacuumavlufare till värmesystemet (2015)
- Avfuktare till ena torkrummet i hus 18 (2015)
- Nya brandvarnare och brandsläckare (2015)
- Fasadrenovering på hus 14 och 19
- Spolning av avloppsstammar
- Installation av system för att förhindra is i hängrännor på hus 19

Reparations- och underhållsarbeten 2017:

- Genomgång av värmeregleringen

Efter att dessa åtgärder vidtagits är fastigheterna i gott skick.

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 undviks 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 inom de närmaste åren är dessa, dock är årtalen ungefärliga och åtgärderna vidtas inte innan behov föreligger:

- Injustering av värmesystemet 2017
- Renovering av hissar 2018
- Renovering av balkonger ca 2020.

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

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.

Belåningen i Brf Guldborget är låg. Den totala låneskulden per den 31 december 2016 uppgår till 17,7 MSEK och motsvarar endast 2818 SEK per kvadratmeter lägenhetsyta.

Styrelsen arbetar aktivt med placeringen av föreningens fastighetslån och ränteläget bevakas kontinuerligt. Styrelsen har 2016 år valt att öka andelen fast ränta på 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.

Femårsprognos

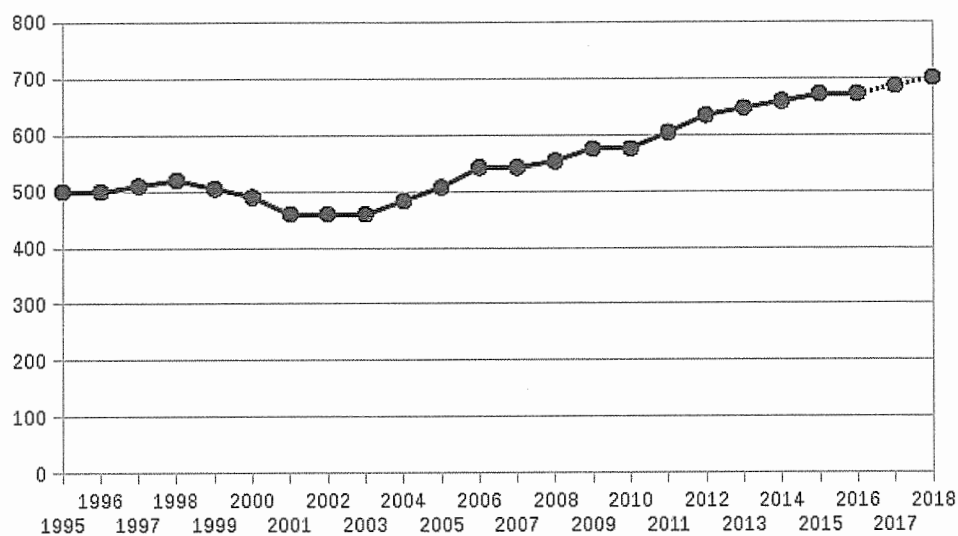
Ett viktigt instrument i den ekonomiska planeringen är den femårsprognos som föreningen arbetar med. En långsiktig prognos är naturligtvis ungefärlig och bör inte läsas alltför bokstavligt. Den ger dock en god bild av föreningens ekonomiska ställning.

Förutsättningar:

- Årsavgifterna höjs med 2 % årligen.
- Intäktsräntan antas vara 0,0 % för avräkningskonto Avsättningar till fond för yttre underhåll enligt 30-årig underhållsplan.
- Drifts- och underhållskostnader uppräknade med 2 % årligen.
- Fastighetsskatt följs enligt nu gällande regler.
- Rörlig ränta för budgetåret 0,45 %
- fr.o.m. 180101 är räntan antagen till 3,0 % på lån som förfaller
- På inventarier är avskrivningstiden vanligtvis 5 respektive 10 år.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Intäkter | | | | | |
| Årsavgifter | 4 308 | 4 394 | 4 482 | 4 572 | 4 663 |
| P-platser mm | 413 | 413 | 413 | 413 | 413 |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 4 721 | 4 807 | 4 895 | 4 985 | 5 076 |
| Kostnader | | | | | |
| Driftskostnader | 2 735 | 2 786 | 2 838 | 2 892 | 2 947 |
| Underhåll enligt plan | 1 244 | 174 | 3 163 | 184 | 26 |
| Fastighetsskatt | 129 | 132 | 136 | 139 | 143 |
| Avskrivning | 512 | 512 | 512 | 574 | 574 |
| Räntekostnader | 155 | 278 | 487 | 570 | 563 |
| Summa | 4 775 | 3 882 | 7 136 | 4 359 | 4 253 |
| Resultat | -54 | 925 | -2 241 | 626 | 823 |
| Yttre fond enl. plan | -820 | -820 | -820 | -820 | -820 |
| Disposition ur yttre fond | 1 244 | 174 | 3 163 | 184 | 26 |
| Resultat efter fondavs. | 370 | 279 | 102 | -10 | 29 |
| Förändring yttre fond | -424 | 646 | -2 343 | 636 | 794 |
| Fondbehållning | 2 795 | 4 246 | 1 903 | 2 539 | 3 333 |

Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvadratmeter och år, från 1995 till 2016 samt budget och prognos för 2017 till 2018. Avgiften per 31 december 2016 är 672 SEK per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2 % per år under perioden 1995-2016.

Femårsprognosen visar att föreningens ekonomi är stark. Det skall dock påpekas att detta är en prognos och att föreningen arbetar med antaganden som speglar en bedömd avgiftsutveckling de kommande åren.

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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

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 Lövskogsgatan 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 HÄNDELSE UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret hölls avgifterna på samma nivå som 2015 och uppgår i genomsnitt till 672 SEK/m². Efter årsskiftet höjdes årsavgifterna med 2%.

Parkeringsavgifterna höjdes med 100 SEK per månad den 2016-01-01.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts: spolning av avloppsstammar.

Under året har följande reparationer gjorts: fasadrenovering på hus 14 och 19.

Under året har följande investeringar gjorts: elvärmeslingor i hängrännor på fasad vid trottoaren vid hus 19 för att hindra isbildning.

Vad gäller utvecklingen de närmaste åren är det tre områden som förväntas medföra de största kostnaderna: balkongrenovering, översyn av värmesystemet och hissbyte.

Fasadarbetena på hus 14 och 19 avslutades i början på 2017. Förutom omfogning och hydrofobering har takfoten klätts om och öppnats så att vindarna ventileras. Vidare har betongbalkar bytts ut och torkarbeten utförts i några lägenheter.

HSB:s energigrupp har i januari 2017 inlett en genomgång av värmesystemet för att få underlag för åtgärder. I dessa ingår byte av termostater och ventiler på alla radiatorer och injustering av värmesystemet.

Balkongrenovering gjordes inte i samband med fasadrenovering utan kvarstår som ett större arbete.

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

Under 2016 har föreningen bundit största delen av lånen på längre löptider för att föreningen skall få en stabil och över tiden solid ekonomi. Nya lån har tagits upp för att finansiera fasadarbetena.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/5 2016. I stämman representerades 42 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar.
Under året har åtta lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

| | |
|-------------------|------------------------|
| Susanne Skyllberg | ordförande |
| Magnus Gisselfält | sekreterare |
| Christian Bartoll | ledamot |
| Gunnar Bergström | ledamot |
| Andreas Björkman | ledamot |
| Rikard Rolfö | ledamot |
| Mikael Brandt | utsedd av HSB-förening |

De vars mandattid löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christian Bartoll, Gunnar Bergström, Andreas Björkman och Rikard Rolfö.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmateknare har varit Susanne Skyllberg, Christian Bartoll, Rikard Rolfö och Gunnar Bergström, två i förening.

Revisorer har varit Anna Jansson med Jacob Bandling Melin som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Susanne Skyllberg, vald av stämman.

Valberedning har varit Klara Jutéus och Michael Abenius, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 4 643 | 4 573 | 4 491 | 4 501 | 4 299 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 304 | -282 | 1 046 | 887 | 189 |
| Balansomslutning | 24 688 | 19 220 | 19 758 | 19 298 | 18 887 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvadratmeter | 672 | 672 | 659 | 646 | 634 |
| Underhållsfond | 2 509 | 3 519 | 2 879 | 2 221 | 1 841 |
| Soliditet i % | 22 | 21 | 22 | 17 | 13 |

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 17):

| | |
|------------------|------------------|
| Eget kapital IB | 4 068 938 |
| Årets förändring | <u>1 304 412</u> |
| Eget kapital UB | 5 373 350 |

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 | 1 418 440 |
| Årets resultat | <u>1 304 412</u> |
| | 2 722 852 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Disposition ur underhållsfond | -80 225 |
| Avsättning till underhållsfond | 790 000 |
| Balanserat resultat | <u>2 013 077</u> |
| | 2 722 852 |

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse

**Hsb Brf Guldborget i Göteborg**

| | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 642 539 | 4 572 684 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 642 539 | 4 572 684 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 255 809 | -2 193 696 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -80 225 | -1 762 523 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -246 629 | -188 439 |
| Personalkostnader | Not 5 | -150 887 | -139 894 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -454 687 | -498 407 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 188 237 | -4 782 959 |
| Rörelseresultat | | 1 454 302 | -210 275 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 414 | 11 676 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -150 304 | -83 578 |
| Summa finansiella poster | | -149 890 | -71 902 |
| Årets resultat | | 1 304 412 | -282 176 |



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 15 732 977 16 175 541

Inventarier

Not 11 18 046 30 169

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 6 629 145 0

22 380 168 16 205 710*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

22 380 668 **16 206 210**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 1 120 3 602

Övriga fordringar

Not 15 2 083 367 984 670

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 223 273 225 838

2 307 760 1 214 110

Kortfristiga placeringar

0 1 800 000

Summa omsättningstillgångar

2 307 760 **3 014 110****Summa tillgångar****24 688 428** **19 220 320**



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Balansräkning | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 17 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 141 012 | 141 012 |
| Underhållsfond | | 2 509 486 | 3 519 009 |
| | | <u>2 650 498</u> | <u>3 660 021</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 418 440 | 691 093 |
| Årets resultat | | 1 304 412 | -282 176 |
| | | <u>2 722 852</u> | <u>408 917</u> |
| Summa eget kapital | | 5 373 350 | 4 068 938 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 17 300 000 | 13 208 270 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 400 000 | 583 340 |
| Leverantörsskulder | | 316 821 | 393 418 |
| Skatteskulder | | 9 351 | 7 648 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 | 11 200 | 5 600 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 1 277 706 | 953 106 |
| | | <u>2 015 078</u> | <u>1 943 112</u> |
| Summa skulder | | 19 315 078 | 15 151 382 |
| Summa Eget kapital och skulder | | 24 688 428 | 19 220 320 |



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Guldborget i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------|--------|
| Byggnader | 1,91% |
| Inventarier | 20,00% |

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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.



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Noter | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 4 224 073 | 4 224 072 |
| | Hyror | 390 966 | 327 912 |
| | Ovriga intäkter | 27 500 | 20 700 |
| | | 4 642 539 | 4 572 684 |
| Not 2 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 378 616 | 386 162 |
| | Reparationer | 111 606 | 174 845 |
| | El | 96 302 | 70 831 |
| | Uppvärmning | 891 049 | 815 641 |
| | Vatten | 207 557 | 194 488 |
| | Sophämtning | 104 546 | 98 146 |
| | Ovriga avgifter | 124 124 | 118 177 |
| varav | Fastighetsförsäkring | 51 236 | 46 905 |
| | Kabeltv | 72 888 | 71 272 |
| | Förvaltningsarvoden | 137 318 | 135 376 |
| | Arrende | 17 437 | 17 437 |
| | Ovriga driftskostnader | 187 254 | 182 593 |
| varav | Revisionsarvode | 8 313 | 8 088 |
| | Bredband | 161 466 | 166 395 |
| | Övrigt | 17 475 | 8 110 |
| | | 2 255 809 | 2 193 696 |
| Not 3 | Underhållskostnader | | |
| | Byggnad invändigt | 7 091 | 0 |
| | VVS | 66 000 | 148 615 |
| | Byggnad utvändigt | 7 134 | 95 938 |
| | Markytor | 0 | 1 459 623 |
| | Utrustning | 0 | 58 347 |
| | | 80 225 | 1 762 523 |
| Not 4 | Ovriga externa kostnader | | |
| | Fastighetsskatt | 124 708 | 122 348 |
| | Medlemsavgifter | 34 800 | 34 800 |
| | Ovriga externa kostnader | 87 121 | 31 291 |
| | | 246 629 | 188 439 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 109 877 | 104 353 |
| | Revisorsarvode | 7 000 | 7 120 |
| | Sociala kostnader | 34 010 | 28 421 |
| | | 150 887 | 139 894 |
| Not 6 | Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 426 214 | 469 934 |
| | Markanläggningar | 16 350 | 16 350 |
| | Inventarier | 12 123 | 12 123 |
| | | 454 687 | 498 407 |
| Not 7 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 0 | 387 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 19 | 7 |
| | Ovriga ränteintäkter | 395 | 11 282 |
| | | 414 | 11 676 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 135 633 | 81 539 |
| | Ovriga finansiella kostnader | 14 671 | 2 039 |
| | | 150 304 | 83 578 |
| Not 9 | Årets resultat | | |
| | Redovisat resultat | 1 304 412 | -282 176 |
| | Förslag till avsättning underhållsfond | -790 000 | -753 000 |
| | Förslag till disposition underhållsfond | 80 225 | 1 762 523 |
| | Resultat efter underhållspåverkan | 594 637 | 727 347 |



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | -8 322 183 | -7 852 249 |
| Årets avskrivningar | -426 214 | -469 934 |
| Utgående avskrivningar | -8 748 397 | -8 322 183 |
| Bokfört värde byggnader | 13 578 577 | 14 004 791 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 817 500 | 817 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 817 500 | 817 500 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -81 750 | -65 400 |
| Årets avskrivningar | -16 350 | -16 350 |
| Utgående avskrivningar | -98 100 | -81 750 |
| Bokfört värde markanläggningar | 719 400 | 735 750 |
| Bokfört värde mark | 1 435 000 | 1 435 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 15 732 977 | 16 175 541 |
| Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 53 200 000 | 45 400 000 |
| Byggnad - lokaler | 298 000 | 302 000 |
| | 53 498 000 | 45 702 000 |
| Mark - bostäder | 49 400 000 | 33 600 000 |
| | 49 400 000 | 33 600 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 102 898 000 | 79 302 000 |
| Not 11 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 126 230 | 126 230 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 126 230 | 126 230 |
| Ingående avskrivningar | -96 061 | -83 938 |
| Årets avskrivningar | -12 123 | -12 123 |
| Utgående avskrivningar | -108 184 | -96 061 |
| Bokfört värde | 18 046 | 30 169 |
| Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Fasadrenovering | 6 629 145 | 0 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |



Hsb Brf Guldborget i Göteborg

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 | | | |
|---|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| Not 14 Kundfordringar | | | | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 1 120 | 3 602 | | | |
| Not 15 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 2 081 992 | 960 635 | | | |
| Skattekonto | 1 039 | 1 027 | | | |
| Övrigt | 337 | 23 009 | | | |
| | 2 083 367 | 984 670 | | | |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 223 273 | 219 166 | | | |
| Upplupna intäkter | 0 | 6 672 | | | |
| | 223 273 | 225 838 | | | |
| Not 17 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 141 012 | 3 519 009 | 691 093 | -282 176 | |
| Res disp enl. stämmobeslut | | -1 009 523 | 727 347 | 282 176 | |
| Årets resultat | | | | 1 304 412 | |
| Belopp vid årets slut | 141 012 | 2 509 486 | 1 418 440 | 1 304 412 | |
| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | Nästa års amortering | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | |
| Stadshypotek | 261359 | 0,99% | 2019-03-01 | 8 250 000 | 0 |
| Stadshypotek | 261360 | 1,30% | 2020-03-01 | 3 825 000 | 400 000 |
| Stadshypotek | 261361 | 0,45% | 2017-01-31 | 4 125 000 | 0 |
| Stadshypotek | 321267 | 1,33% | 2020-12-30 | 1 500 000 | 0 |
| | | | | 17 700 000 | 400 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 17 300 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 15 700 000 |
| Ställda säkerheter: | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 17 725 000 | 17 225 000 |
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 400 000 | 583 340 |
| Not 20 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 11 200 | 5 600 |
| | | | | 11 200 | 5 600 |



Hsb Brf Guldborget i Göteborg



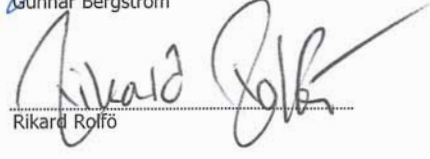
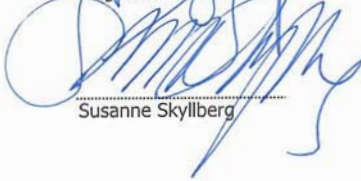
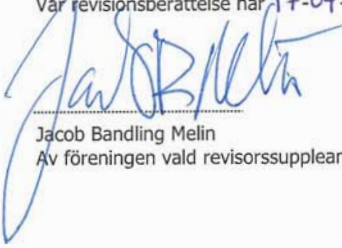
Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 13 079 | 96 |
| Ovriga upplupna kostnader | 841 103 | 556 752 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 423 524 | 396 258 |
| | 1 277 706 | 953 106 |

Göteborg 18/4 2017
Andreas Björkman
Christian Bartoll
Gunnar Bergström
Magnus Gisselält
Mikael Brandt
Rikard Rolfö
Susanne SkyllbergVår revisionsberättelse har 17-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning
Jacob Bandling Melin
Av föreningen vald revisorssuppleant
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gudberget i Göteborg, org.nr. 757200-7925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldborget i Göteborg för år 2016

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Guldborget i Göteborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19/4 2017



Susanne Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jacob Bandling Melin
Av föreningen vald
revisorssuppleant