

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

Org. nr: 757200-7925

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2019.01.01-2019.12.31**

## Bilaga till förvaltningsberättelse

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 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, 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. Styrelsen tar hjälp av HSB för olika uppgifter som fastighetsskötsel, förvaltning och 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 promenadvstånd till såväl Linnégatan som Kungsportsavenyn.

Föreningen äger och förvaltar fyra snarlika sexvåningshus som byggdes 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter, 48 av lägenheterna är treor om ca 74 m<sup>2</sup> och 48 är tvåor om ca 57 m<sup>2</sup>.

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

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 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.

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:

- Renovering av balkonger ca 2021.

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 2019 uppgår till 16,4 MSEK och motsvarar endast 2606 SEK per kvadratmeter lägenhetsyta.

Styrelsen arbetar aktivt med placeringen av föreningens fastighetslån och ränteläget bevakas kontinuerligt. Under året har amorteringen av lån skett enligt plan. En sammanställning av befintliga fastighetslån med räntor och bindningstider finns i slutet av årsredovisningen.

**Femårsprognos**

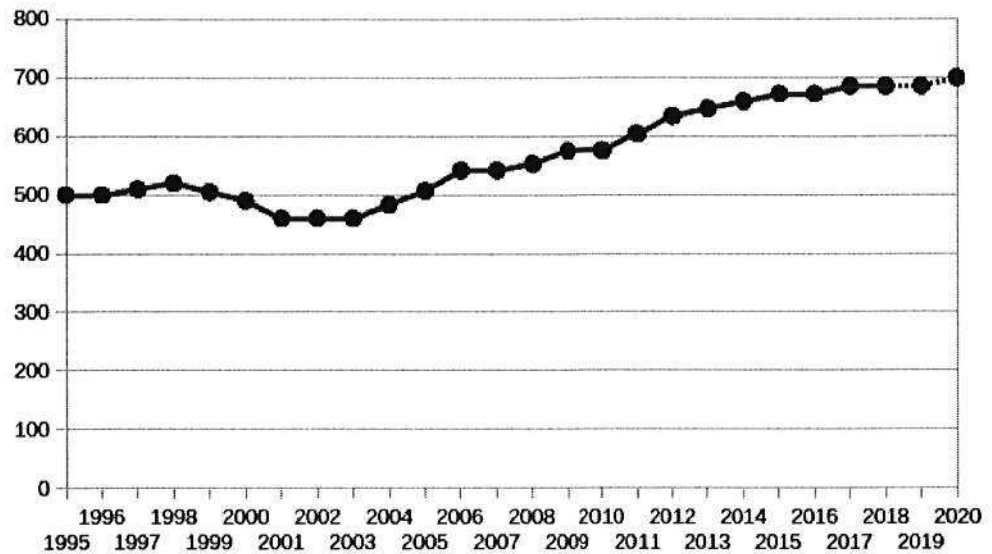
Ett viktigt instrument i den ekonomiska planeringen är den femårsprognos som föreningen arbetar med. En långsiktig prognos är naturligtvis ungefärlig och bör inte läsas alltför bokstavligt. Den ger dock en god bild av föreningens ekonomiska ställning.

Förutsättningar/antaganden i prognosen:

- Årsavgifterna höjs med 2 % per år 2021-2024. 2020 görs ingen höjning.
- Intäktsräntan antas vara 0% för avräkningskonto samt 0,15% för fastränteplaceringar
- Avsättningar till fond för yttre underhåll enligt 30-årig underhållsplan. Avsättningen minskar något då föreningen redovisar enligt K3 och tar en större del av underhållskostnaden genom avskrivningar än tidigare.
- Drifts- och underhållskostnader uppräknade med 2-2,5 % årligen.
- Fastighetsskatt följs enligt nu gällande regler.
- Nya lån tas upp på sammanlagt 7 Mkr 2020-2021.
- Snittränta för lån i prognosen är 0,81% för budgetåret samt 1,21% år 2021, 1,84% år 2022, 1,95% år 2023 samt 1,97% år 2023.
- Avskrivningar sker enligt komponentmodellen, större underhållsåtgärder kommer därför att aktiveras under perioden. (5,0 Mkr 2020 samt 4,2 Mkr 2022).

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Intäkter</b>					
Årsavgifter	4 309	4395	4 483	4 573	4 664
P-platser mm	413	414	415	416	417
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>4 722</b>	<b>4 809</b>	<b>4 898</b>	<b>4 989</b>	<b>5 081</b>
<b>Kostnader</b>					
Driftskostnader	2 965	3 029	3 093	3 159	3 227
Underhåll enligt plan	767	241	240	506	257
Fastighetsskatt	139	142	146	149	153
Avskrivning	682	682	682	682	682
Räntekostnader	189	269	401	414	409
<b>Summa</b>	<b>4 742</b>	<b>4 363</b>	<b>4 562</b>	<b>4 910</b>	<b>4 728</b>
<b>Resultat</b>	<b>-20</b>	<b>446</b>	<b>336</b>	<b>79</b>	<b>353</b>
Yttre fond enl. plan	-600	-600	-600	-600	-600
Disposition ur yttre fond	767	241	240	506	257
<b>Resultat efter fondavs.</b>	<b>147</b>	<b>87</b>	<b>-24</b>	<b>-15</b>	<b>10</b>
Förändring yttre fond	167	163	213	524	353
Fondbehållning	2 567	2 730	2 943	3 467	3 820

## Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvadratmeter och år, från 1995 till 2019 samt budget för 2020. Avgiften per 31 december 2019 är 685 SEK per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2 % per år under perioden 1995-2019.

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.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 6 282 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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret hölls avgifterna oförändrade från 2017 och uppgår i genomsnitt till 685 SEK/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna inte ändrats.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts: byte av avfuktare i tvättstugan i hus 14.

Under året har följande reparationer gjorts: byte av ventiler i värmesystemet.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

- 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). *ft*

- 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 vacuumavluffare till värmesystemet (2015)
- Avfuktare till ena torkrummet i hus 18 (2015)
- Nya brandvarnare och brandsläckare (2015)
- Fasadenovering på hus 14 och 19 (2016)
- Spolning av avloppsstammar (2016)
- Installation av system för att förhindra is i hängrännor på hus 19 (2016)
- Byte av radiatorventiler och energistyrning (2017)
- Ny kallmangel (2017)
- Fyra nya tvättmaskiner, torktumlare och avfuktare (2017)
- Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav (2017)
- Kontroll av radiatorer
- Byte av ventiler i värmesystemet
- Installation av rökluckor med fjärrmanövrering
- Ny avfuktare i tvättstugan i hus 14
- Upprustning av grönområden (2019)
- Kontroll av balkonger och hissar
- Byte av lysrörsarmaturer i tvättstugor

Vad gäller utvecklingen de närmaste åren är det ett område som förväntas medföra de största kostnaderna: balkongrenovering.

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

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/5 2018. Närvarande medlemmar och ombud hade sammanlagt 20 röster.

Föreningen hade vid årets början 134 medlemmar och vid årets slut 133 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året har varit elva samt avgående tolv.

Under året har sju lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Helena Stensöta	ordförande
Ragnar Roos	sekreterare
Helen Svenstam	ledamot
Martin Olsson	ledamot
Susanne Skyllberg	ledamot avgått
Fredrik Johansson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Helena Stensöta.

Styrelsen har under året hållit tolv sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga i styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Jacob Bandling Melin vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Helena Stensöta vald av stämman.

Valberedning har varit Klara Jutéus och Kristina From, valda av stämman. *dk*



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 716	4 737	4 731	4 643	4 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	876	991	-342	1 304	-282
Balansomslutning, tkr	24 294	23 901	23 396	24 688	19 220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	685	685	685	672	672
Underhållsfond	3 011	2 735	2 316	2 509	3 519
Soliditet i %	28	25	21	22	21
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	11	16	17	17	17
Belåning kr/m <sup>2</sup>	2 606	2 685	2 754	2 818	2 195
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	27	28	28	24	13
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> *	96	138	131	126	120

\*Eftersom föreningen använder sig av redovisningsregelverket K3 där underhållskostnader till största delen redovisas som byggnadskomponenter vilka skrivs av under sin livslängd så görs inte längre en lika stor avsättning till underhåll som tidigare. Underhållsbehovet är dock fortsatt lika stort och det sparande som utgörs av avsättning till underhållsfond, avskrivningar samt resultat efter fondavsättning uppgår till 1,7 Mkr eller 272 kr/kvm.

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	141 012	0	0	141 012
Fond för yttre underhåll	2 735 515	0	275 610	3 011 125
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 876 527</b>	<b>0</b>	<b>275 610</b>	<b>3 152 137</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 154 824	991 370	-275 610	2 870 584
Årets resultat	991 370	-991 370	876 042	876 042
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>3 146 194</b>	<b>0</b>	<b>600 432</b>	<b>3 746 626</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 022 721</b>	<b>0</b>	<b>876 042</b>	<b>6 898 764</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 600 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 324 390 kronor. *JK*

## 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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 870 584
Årets resultat	<u>876 042</u>
	3 746 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 746 626 <i>kr</i>
---------------------	---------------------

**Hsb Brf Guldborget i Göteborg**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 716 268	4 736 930
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 517	7 762
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 730 785</b>	<b>4 744 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 455 133	-2 157 300
Underhållskostnader	Not 4	-324 390	-450 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 886	-258 225
Personalkostnader	Not 6	-161 367	-153 940
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-529 611	-560 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 684 387</b>	<b>-3 580 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 046 398</b>	<b>1 164 345</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	249	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-170 605	-173 006
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 356</b>	<b>-172 975</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>876 042</b>	<b>991 370</b>

**Hsb Brf Guldborget i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 21 256 731 21 786 342

Inventarier

Not 12 0 0

21 256 731 21 786 342*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**21 257 231** **21 786 842****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 48 8 672

Övriga fordringar

Not 15 2 784 559 1 936 877

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 252 265 168 891

3 036 872 2 114 440

Summa omsättningstillgångar

**3 036 872** **2 114 440****Summa tillgångar****24 294 103** **23 901 282** stk

**Hsb Brf Guldberget i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

141 012

141 012

Underhållsfond

3 011 1252 735 515

3 152 137

2 876 527

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 870 584

2 154 824

Årets resultat

876 042991 370

3 746 626

3 146 194

Summa eget kapital

**6 898 764****6 022 721****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

15 842 182

16 427 809

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

523 752

441 252

Leverantörsskulder

318 259

319 995

Skatteskulder

4 847

11 311

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

40 762

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

665 537678 194

1 553 157

1 450 752

Summa skulder

**17 395 339****17 878 561****Summa Eget kapital och skulder****24 294 103****23 901 282**



## 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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	1,50%
Fasader 2017	2,50%
Dränering 2011	2,00%
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.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### 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 21,4 % 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. *fr*



## Hsb Brf Guldborget i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 308 804	4 308 804
Hyror	383 464	404 118
Övriga intäkter	24 000	24 008
	<b>4 716 268</b>	<b>4 736 930</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	14 517	7 762
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	346 330	329 624
Reparationer	207 523	62 187
El	89 283	88 983
Uppvärmning	753 501	846 721
Vatten	196 129	191 469
Sophämtning	103 726	95 930
Övriga avgifter	138 622	130 523
varav Fastighetsförsäkring	61 534	54 997
Kabel-Tv	77 088	75 526
Förvaltningsarvoden	293 959	143 660
Arrende	18 696	17 991
Övriga driftskostnader	307 363	250 212
varav Revisionsarvode	9 138	8 913
Bredband	235 597	161 472
övrigt	62 628	79 827
	<b>2 455 133</b>	<b>2 157 300</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	117 937	321 032
VVS	60 258	62 822
Byggnad utvändigt	25 219	0
Markytor	120 976	8 870
Utrustning	0	57 999
	<b>324 390</b>	<b>450 723</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	135 142	131 332
Medlemsavgifter	34 800	34 800
Övriga externa kostnader	43 944	92 093
	<b>213 886</b>	<b>258 225</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	93 600	109 200
Revisorsarvode	7 200	7 000
Valberedning	3 000	2 000
Retroaktivt arvode avseende 2018 (beslutat på stämma 2019)	25 000	0
Sociala kostnader	32 567	35 740
	<b>161 367</b>	<b>153 940</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	513 261	534 787
Markanläggningar	16 350	16 350
Inventarier	0	9 023
	<b>529 611</b>	<b>560 160</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	249	31
	<b>249</b>	<b>31</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	168 967	170 865
Övriga finansiella kostnader	1 638	2 141
	<b>170 605</b>	<b>173 006</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>876 042</b>	<b>991 370</b>
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-870 000
Disposition ur underhållsfond	324 390	450 723
Resultat efter underhållspåverkan	600 432	572 093

**Hsb Brf Guldborget i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	29 482 613	29 482 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 482 613	29 482 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 817 971	-9 283 184
Årets avskrivningar	-513 261	-534 787
Utgående avskrivningar	-10 331 232	-9 817 971
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>19 151 381</b>	<b>19 664 642</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	817 500	817 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 500	817 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130 800	-114 450
Årets avskrivningar	-16 350	-16 350
Utgående avskrivningar	-147 150	-130 800
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>670 350</b>	<b>686 700</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>21 256 731</b>	<b>21 786 342</b>
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	67 200 000	53 200 000
Byggnad - lokaler	295 000	298 000
	67 495 000	53 498 000
Mark - bostäder	85 600 000	49 400 000
	85 600 000	49 400 000
Taxeringsvärde totalt	153 095 000	102 898 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	126 230	126 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 230	126 230
Ingående avskrivningar	-126 230	-117 207
Årets avskrivningar	0	-9 023
Utgående avskrivningar	-126 230	-126 230
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



**Hsb Brf Guldborget i Göteborg**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		48	8 672		
		<b>48</b>	<b>8 672</b>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 772 972	1 864 167		
Skattekonto		1 023	1 418		
Övrigt		10 564	71 292		
		<b>2 784 559</b>	<b>1 936 877</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		252 265	168 891		
		<b>252 265</b>	<b>168 891</b>		
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	261360	1,30%	2020-03-01	2 625 000	400 000
Stadshypotek	321267	1,33%	2020-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek	482317	0,70%	2020-01-31	4 052 809	41 252
Stadshypotek	488503	1,02%	2022-03-01	8 188 125	82 500
				16 365 934	523 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>15 842 182</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 747 174
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				17 725 000	17 725 000 <i>fk</i>

**Hsb Brf Guldborget i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	523 752	441 252
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	22 500	0
Arbetsgivaravgifter	18 262	0
	<b>40 762</b>	<b>0</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	14 914	15 057
Ovriga upplupna kostnader	271 690	279 597
Förutbetalda hyror och avgifter	378 933	383 540
	<b>665 537</b>	<b>678 194</b>

Göteborg 11/5 2020

  
Helena Stensöta  
Helen Svenstam  
Ragnar Rpos  
Martin Olsson  
Fredrik Johansson

Vår revisionsberättelse har 14/5-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Jacob Bandling Melin  
Av föreningen vald revisor  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *RL*

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 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. Revisorn 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 14, 5 2020

  
.....

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Jacob Bandling Melin  
Av föreningen vald revisor