

# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Guldberget



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för Hsb Brf Guldborget i Göteborg

Org.nr: 757200-7925

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten/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 6282 kvm.

Totala lokalytan är 1 kvm.

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

*Föreningens 96 st bostäder fördelar sig enligt följande:*

*48 st 2 r o k*

*48 st 3 r o k*

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2021-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 698 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2022-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 712 kr/m<sup>2</sup>. Hyra för parkeringsplatser höjdes med 5% för platser utan laddmöjlighet och 3,6% för platser med laddmöjlighet.

### Under året har följande reparationer gjorts

Hissreparation Lövs kogsgatan 14, Hissreparation Lövs kogsgatan 18, Skrotning balkonger, Vattenskada Lägenhet Lövs kogsgatan 19, Mögelsanering källare Lövs kogsgatan 14, Luktsanering källare Lövs kogsgatan 18

**Under året har följande investeringar gjorts**

Installation av laddpunkter till 4 parkeringsplatser, Installation dörrautomatik till soprum och tvättstuga

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

2007	Renovering av tegelfasader åt söder och öster
2008	Takrenovering med byte av fotrännor och simslip på samtliga hus
2010	Installation av ett nytt värmeregleringssystem
2011	Ny dränering kring hus 16, 18 och 19
2012	Nya ventiler i samtliga lägenheter
2013	Renovering av styrelserummet, målning av ytterdörrar och ny värmeväxlare till fjärrvärmesystemet
2014	Nya låsbanor i hissarna
2014	Vattentank till värmesystemet
2014	Ny tvättmaskin i tvättstugan i hus 18
2015	Nya värmekulvertar mellan husen samt vacuumavluftare till värmesystemet
2015	Avfuktare till ena torkrummet i hus 18
2015	Nya brandvarnare och brandsläckare
2016	Fasadrenovering på hus 14 och 19
2016	Spolning av avloppsstammar
2016	Installation av system för att förhindra is i hängrännor på hus 19
2017	Byte av radiatorventiler och energistyrning
2017	Ny kallmangel
2017	Fyra nya tvättmaskiner, torktumlare och avfuktare
2017	Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav
2019	Kontroll av radiatorer
2019	Byte av ventiler i värmesystemet
2019	Installation av rökluckor med fjärromanövrering
2019	Ny avfuktare i tvättstugan i hus 14
2019	Upprustning av grönområden
2019	Kontroll av balkonger och hissar
2019	Byte av lysrörsarmaturer i tvättstugor
2020	Laddpunkter till 4 parkeringsplatser
2020	Installation av nytt passagesystem med bokningstavlur i entréer
2020	Byte av belysningsarmaturer (LED-konvertering) på vindar och i källare
2020	Installation av fast grillplats

**Förväntad framtida utveckling**

De närmaste åren förväntas byte av balkonger, fasad- och hissrenoveringar medföra de största kostnaderna. Kostnad för byte av balkonger och hissrenovering är för närvarande okänd, men kommer finansieras genom lån.

Enligt stämmobeslut ska föreningen införa IMD-el. Föreningen kommer därmed börja debitera medlemmar för kostnader kopplade till deras elförbrukning.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/6 2021. I stämman deltog 18 medlemmar. 22 poströster hade inkommit till stämman.

Föreningen hade vid årets början 134 medlemmar samt vid årets slut 134.

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ragnar Roos	ordförande
Helen Svenstam	sekreterare
Martin Olsson	ledamot
Erik Karlsson	ledamot
Petter Mostad	ledamot
Agnes Sjögren	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Ragnar Roos och Erik Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Martin Olsson Ragnar Roos och Helen Svenstam, två i förening.

Revisorer har varit Erik Andersson med Håkan Sterner som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Ragnar Roos, vald av styrelsen.

Valberedning har varit Kristina From (ordförande) och Elisabeth Gibson (ledamot), vald av stämman.

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	141 012			141 012
Fond för yttre underhåll	3 351 037	0	450 000	3 801 037
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 492 049</b>	<b>0</b>	<b>450 000</b>	<b>3 942 049</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 406 714	733 887	-450 000	3 690 601
Årets resultat	733 887	-733 887	480 201	480 201
<b>S:a ansamlad vinst</b>	<b>4 140 601</b>	<b>0</b>	<b>30 201</b>	<b>4 170 802</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 632 650</b>	<b>0</b>	<b>480 201</b>	<b>8 112 851</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt disposition ur med 0 kr.

## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 780	4 700	4 716	4 737	4 731
Resultat efter finansiella poster, tkr	480	736	876	991	-342
Balansomslutning, tkr	24 675	24 709	24 294	23 901	23 396
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	700	685	685	685	685
Underhållsfond	3 801	3 351	3 011	2 735	2 316
Soliditet i %	33%	31%	28%	25%	21%
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	10%	10%	11%	16%	17%
Belåning kr/kvm	2 438	2 522	2 606	2 685	2 754
Räntekostnad kr/kvm	22	26	27	28	28
Avsättning underhållsfond kr/kvm	72	97	96	138	131

## 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	3 690 601
Årets resultat	<u>480 201</u>
	4 170 802

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 170 802
---------------------	-----------

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 779 671	4 700 157
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 810	6 094
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 786 481</b>	<b>4 706 251</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 267 809	-2 662 197
Underhållskostnader	Not 4	0	-268 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 102	-206 340
Personalkostnader	Not 6	-138 478	-132 203
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-564 763	-542 138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 168 152</b>	<b>-3 810 965</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>618 329</b>	<b>895 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	429	616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 557	-162 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 128</b>	<b>-161 399</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>480 201</b>	<b>733 887</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 13 20 959 051	21 288 174
Inventarier	Not 14 61 046	70 436
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 15 359 018	145 380
	<u>21 379 115</u>	<u>21 503 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>21 379 615</b>	<b>21 504 490</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 19 88	1 231
Övriga fordringar	Not 20 3 034 191	2 967 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 21 260 986	235 845
	<u>3 295 265</u>	<u>3 204 699</u>
Summa omsättningstillgångar	<b>3 295 265</b>	<b>3 204 699</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 674 880</b>	<b>24 709 189</b>

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	141 012	141 012
Underhållsfond	<u>3 801 037</u>	<u>3 351 037</u>
	3 942 049	3 492 049

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 690 601	3 406 714
Årets resultat	<u>480 201</u>	<u>733 887</u>
	4 170 802	4 140 601

Summa eget kapital **8 112 851** **7 632 651**

**Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut Not 23 1 425 000 11 348 125

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 893 430	4 494 057
Leverantörsskulder	429 853	481 448
Skatteskulder	7 716	7 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 25 7 000	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26 <u>799 030</u>	<u>738 192</u>
	15 137 029	5 728 413

Summa skulder **16 562 029** **17 076 538**

**Summa Eget kapital och skulder** **24 674 880** **24 709 189**

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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%
Passagesystem 2020	3,33%
El-laddstolpar 2020	5,00%
Inventarier	10-20%

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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % 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.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 395 312	4 308 804
Hyror	358 902	367 353
Elintäkter	1 457	0
Övriga intäkter	24 000	24 000
	<b>4 779 671</b>	<b>4 700 157</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	6 810	6 094
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	408 938	361 270
Reparationer	470 175	257 453
El	185 451	76 743
Uppvärmning	803 568	706 527
Vatten	207 120	185 536
Sophämtning	181 004	121 266
Övriga avgifter	101 475	147 731
<i>Varav Fastighetsförsäkring</i>	<i>65 220</i>	<i>68 678</i>
<i>Kabel-TV</i>	<i>33 728</i>	<i>79 053</i>
Förvaltningsarvoden	464 563	447 180
Tomträttsavgäld	23 370	18 400
Övriga driftskostnader	422 145	340 090
<i>Varav Revisionsarvode</i>	<i>10 125</i>	<i>9 500</i>
<i>Bredband</i>	<i>257 804</i>	<i>259 625</i>
Övrigt	<i>154 213</i>	<i>70 965</i>
	<b>3 267 809</b>	<b>2 662 197</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	103 133
El och tele	0	164 955
	<b>0</b>	<b>268 088</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	140 134	140 134
Medlemsavgifter	37 800	37 800
Övriga externa kostnader	19 168	28 406
	<b>197 102</b>	<b>206 340</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	94 600	90 400
Revisorsarvode	7 200	7 200
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	32 928	31 603
Kurser och konferenser	750	0
	<b>138 478</b>	<b>132 203</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	534 369	511 744
Markanläggningar	21 004	21 004
Inventarier	9 390	9 390
	<b>564 763</b>	<b>542 138</b>

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	429	616
	<b>429</b>	<b>616</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	137 952	159 840
Räntekostnader kortfristiga skulder	245	0
Övriga finansiella kostnader	360	2 175
	<b>138 557</b>	<b>162 015</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>480 201</b>	<b>733 887</b>
Avsättning till underhållsfond	-450 000	-608 000
Disposition ur underhållsfond	0	268 088
Resultat efter underhållspåverkan	30 201	393 975

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	29 953 724	29 482 613
Årets investeringar	226 250	471 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 179 974	29 953 724
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 842 976	-10 331 232
Årets avskrivningar	-534 369	-511 744
Utgående avskrivningar	-11 377 345	-10 842 976
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>18 802 629</b>	<b>19 110 748</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	910 580	817 500
Årets investeringar	0	93 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	910 580	910 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-168 154	-147 150
Årets avskrivningar	-21 004	-21 004
Utgående avskrivningar	-189 158	-168 154
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>721 422</b>	<b>742 426</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>20 959 051</b>	<b>21 288 174</b>
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	67 200 000	67 200 000
Byggnad - lokaler	295 000	295 000
	67 495 000	67 495 000
Mark - lokaler	85 600 000	85 600 000
	85 600 000	85 600 000
Taxeringsvärde totalt	153 095 000	153 095 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	17 725 000	17 725 000
<b>Not 14 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	206 056	126 230
Årets investeringar	0	79 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 056	206 056
Ingående avskrivningar	-135 620	-126 230
Årets avskrivningar	-9 390	-9 390
Utgående avskrivningar	-145 010	-135 620
<b>Bokfört värde</b>	<b>61 046</b>	<b>70 436</b>
<b>Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	359 018	145 380
<b>Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**Not 19 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfordringar	88	1 231
	<b>88</b>	<b>1 231</b>

**Not 20 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 006 171	2 904 117
Skattefordringar	15 668	0
Skattekonto	12 352	8 027
Övrigt	0	55 479
	<b>3 034 191</b>	<b>2 967 623</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	260 986	235 845
	<b>260 986</b>	<b>235 845</b>

**Not 23 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	488503	1,02%	2022-03-01	8 023 125	82 500
Stadshypotek	567198	0,87%	2023-03-01	1 825 000	400 000
Stadshypotek	639536	0,65%	2022-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek	646137	0,70%	2022-01-31	3 970 305	41 252
				15 318 430	523 752

Nästa års amortering beräknas uppgå till 523 752  
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 13 369 678  
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 13 893 430

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 425 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 699 670

**Not 25 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	7 000	7 000
	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 852	13 344
Övriga upplupna kostnader	361 310	266 612
Förutbetalda hyror och avgifter	424 868	458 236
	<b>799 030</b>	<b>738 192</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Agnes Sjögren

Erik Karlsson

Helen Svenstam

Martin Olsson

Petter Mostad

Ragnar Roos

Vår revisionsberättelse har lämnats denna dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Andersson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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.

### 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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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.

### 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 Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Erik Karlsson.

### 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 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

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Guldberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RAGNAR ROOS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 12:47:49



**MARTIN OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 17:22:28



**HELEN SVENSTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 14:50:18



**PETTER MOSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 18:58:04



**AGNES SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 11:32:42



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 11:05:44



**ERIK ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 23:28:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Guldberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 11:06:10



**ERIK ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 23:26:39



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Det finns ett stort intresse för vår bostadsrättsförening från medlemmar, låneinstitut, mäklare och köpare av bostadsrätter. Årsredovisningen spelar en viktig roll för att ge en korrekt bild av föreningen. Målsättningen med denna årsredovisning är att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året och att redovisa föreningens ställning när det gäller ekonomi och underhållsbehov.

Brf Guldbergets styrelses inriktning är att 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. Teknisk och ekonomisk förvaltning administreras av HSB.

Bostadsrättsföreningen Guldberget är belägen längst ut på berget på Norra Guldheden. Läget ger oss lugna och lummiga omgivningar och en strålande utsikt samtidigt som vi har promenadavstånd till Göteborgs innerstad.

Föreningen äger och förvaltar fyra sexvåningshus som byggdes 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter. 48 av lägenheterna är 3 r o k om ca 74 m<sup>2</sup> och 48 lägenheter är 2 r o k om ca 57 m<sup>2</sup>.

Föreningen hyr ut 58 parkeringsplatser varav 8 har laddplats och 17 motorvärmarruttag. Alla parkeringsplatser är uthyrda.

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

I föreningen finns en gästlägenhet med pentry, mikrovågsugn, dusch och 4 sängplatser. Föreningens medlemmar kan hyra gästlägenheten till en låg avgift.

Ett hobbyrum finns tillgängligt för medlemmarna.

Tre 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.

I föreningen källsorteras soporna i det tidigare gamla pannrummet som har inretts till ett rymligt sop- och återvinningsrum.

Fastigheterna har TV, bredbands och telefoni från Telia 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. Besiktning görs vartannat år. För varje ingående byggnadsdel har bedömts dels en lämplig tidpunkt för nästa underhållsåtgärd, dels ett rimligt intervall för åtgärder därefter. Besiktningsrapporten kombineras sedan med en prislista för att underhållskostnaderna skall kunna beräknas.

Poängen med underhållsplanen 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.

Under en 30-årsperiod planeras ett stort antal investerings- och 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 hissar 2022
- Byte av balkonger 2022.

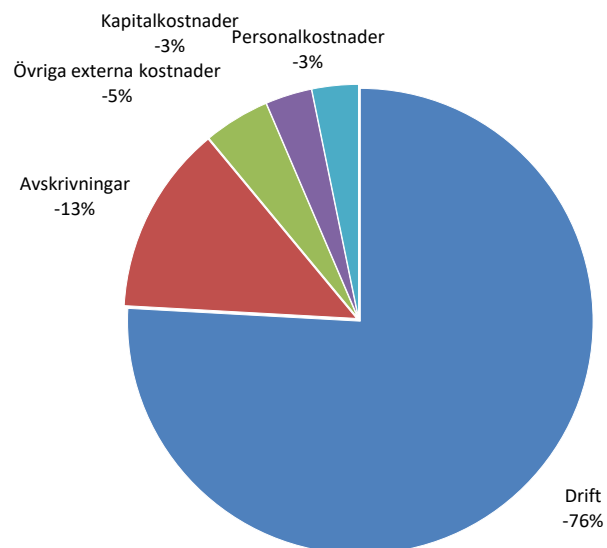
Dessutom ingår mängder av mindre åtgärder som exempelvis målning av fönsterbleck eller byte av tvättmaskiner.

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 2021 uppgår till 15,3 MSEK och motsvarar endast 2.437 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.

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

