



Foto: Olivia Stensöta

ÅRSREDOVISNING 2017 HSB Brf Gulberget



HSB – där möjligheterna bor

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

Org. nr: 757200-7925

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017.01.01-2017.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse

Det finns ett kontinuerligt stort intresse för vår bostadsrättsförening t.ex. från medlemmar, låneinstitut, maklare 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 Guldbergets styrelsес 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.

Bostadsrättsföreningen Guldberget är belägen längst ut på berget på Norra Guldheden. Detta unika läge ger oss lugna och lummiga omgivningar samt frisk luft och en strålande utsikt samtidigt som vi har promenadavstånd till såväl Linnégatan som Kungsporsavenyn.

Föreningen äger och förvaltar fyra snarlika sexvåningshus som byggdes 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter, 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 motorvärmareuttag. Alla parkeringsplatser är uthynda.

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

I föreningen finns en gästlägenhet med pantry, 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 tvättider!

Fastigheterna ventileras med självdrag. Det finns ingen återcirculation av främluft och inget fläktbullar 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 ljust 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 hissar ca 2019
- 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 Guldberget är låg. Den totala låneskulden per den 31 december 2017 uppgår till 17,3 MSEK och motsvarar endast 2750 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.

HSB Brf Guldberget i Göteborg Org. Nr. 757200-7925
Femårsprognos

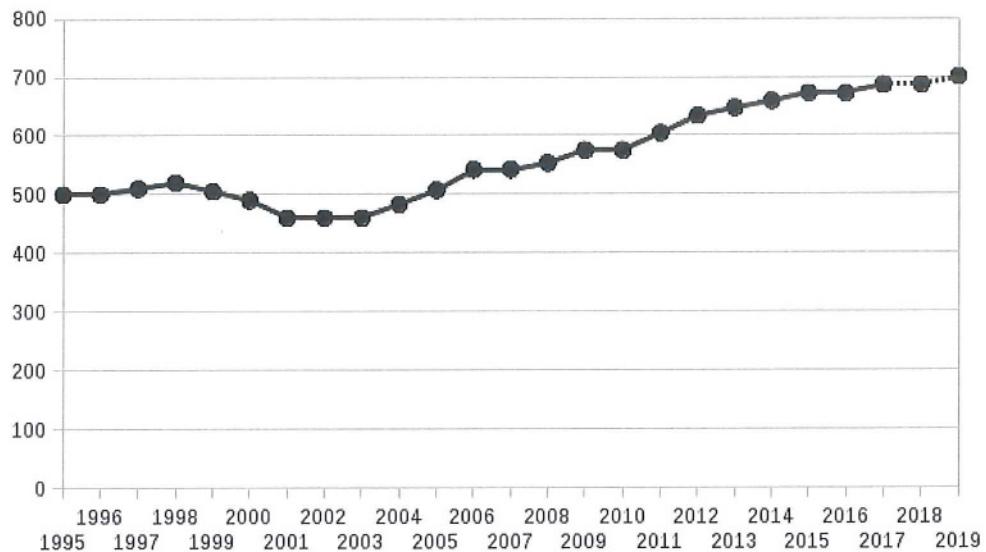
Ett viktigt instrument i den ekonomiska planeringen är den femårsprognos som föreningen arbetar med. En långsiktig prognos är naturligtvis ungefärlig och bör inte läsas alltför bokstavligt. Den ger dock en god bild av föreningens ekonomiska ställning.

Förutsättningar:

- Årsavgifterna höjs med 2 % 2021 samt 2022.
- Intäktsräntan antas vara 0% för avräkningskonto samt 0,15% för fastränteplicerar
- Avsättningar till fond för ytter underhåll enligt 30-årig underhållsplana. 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 % årligen.
- Fastighetsskatt följs enligt nu gällande regler.
- Rörlig ränta för budgetåret 1,0 % och fr.o.m. 2019 2,0 %.
- Lån som förfaller 2019-2020 med ränta 0,99%-1,33% får fr.o.m. 2019 ränta 2% i prognosen.
- Avskrivningar sker enligt komponentmodellen, större underhållsåtgärder kommer därför att aktiveras under perioden. (4,1 Mkr 2019 samt 4,6 Mkr 2020).

	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter					
Årsavgifter	4 308	4308	4 308	4 394	4 482
P-platser mm	403	404	405	406	407
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Summa	4 735	4 736	4 737	4 824	4913
Kostnader					
Driftskostnader	2 782	2 835	2 888	2 942	2 997
Underhåll enligt plan	1 072	387	337	26	197
Fastighetsskatt	133	136	140	143	147
Avskrivning	513	616	690	690	690
Räntekostnader	185	361	478	506	498
Summa	4 500	3 974	4 055	3 801	4 031
Resultat	49	401	203	517	384
Yttra fond enl. plan	-870	-550	-550	-550	-550
Disposition ur yttra fond	1 072	387	337	26	197
Resultat efter fondavs.	252	238	-9	-7	31
Förändring yttra fond	-202	163	213	524	353
Fondbehållning	2 592	2 755	2 968	3 492	3 845

Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvadratmeter och år, från 1995 till 2017 samt budget och prognos för 2018 till 2019. Avgiften per 31 december 2017 är 685 SEK per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2 % per år under perioden 1995-2017.

Femårsprognosens 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 Guldberget i Göteborg

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Guldberget 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 vilka arrenderas från Göteborg stad.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

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.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 2% fr.o.m. 2017-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 685 SEK/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna inte ändrats.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts: nytt energistyrningssystem samt nya radiatorventiler har installerats. Fyra tvättmaskiner samt torktumlare och avfuktare har bytts ut.

Under året har följande reparationer gjorts: skyddsrum har åtgärdats för att uppfylla myndighetskrav.

Under året har följande investeringar gjorts: kallmangel i hus 18.

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

- Installation av säkerhetsdörrar (2005).
- Målning av trapphus (2006). *m*

- Renovering av tegelfasader åt söder och öster (2007).
- Takrenovering med byte av foträrror och simslist på samtliga hus (2008/2009).
- Installation av ett nytt värmeregleringssystem (2010).
- Ny dränering kring hus 16, 18 och 19 (2011).
- Nya ventiler i samtliga lägenheter (2012).
- Renovering av styrelserummet, målning av ytterdörrar och ny värmeväxlare till fjärrvärmesystemet (2013).
- Nya låsbanor i hissarna (2014)
- Vattentank till värmesystemet. (2014)
- Ny tvättmaskin i tvättstugan i hus 18 (2014)
- Nya värmekulvertar mellan husen samt vacuumavluftare till värmesystemet (2015)
- Avfuktare till ena torkrummet i hus 18 (2015)
- Nya brandvarnare och brandsläckare (2015)
- Fasadrenovering på hus 14 och 19 (2016-2017)
- Spolning av avloppsstämmar (2016)
- Installation av system för att förhindra is i hängrärror på hus 19 (2016)
- Byte av radiatorventiler och energistyrning
- Ny kallmangel
- Fyra nya tvättmaskiner, torktumlare och avfuktare
- Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav

Reparations- och underhållsarbeten 2018:

- Obligatorisk ventilationskontroll

Vad gäller utvecklingen de närmaste åren är det två områden som förväntas medföra de största kostnaderna: balkongrenovering och hissbyte.

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

Under året har föreningen antagit nya stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11/5 2017. Närvarande medlemmar och ombud hade sammanlagt 27 röster.

Extra föreningsstämma hölls den 14/3 2017. Ärende på extrastämman var att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets början 131 medlemmar och vid årets slut 134 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året har varit sju samt avgående fyra.

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Susanne Skyllberg	ordförande
Magnus Gissel fält	sekreterare
Christian Bartoll	ledamot
Gunnar Bergström	ledamot
Andreas Björkman	ledamot (1/1-10/5)
Rikard Rolfö	vice ordförande (1/1-10/5)
Helena Stensöta	vice ordförande (11/5-31/12)
Ragnar Roos	ledamot (11/5-31/12)
Mikael Brandt	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Christian Bartoll, Susanne Skyllberg och Magnus Gissel fält.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Susanne Skyllberg, Christian Bartoll, Rikard Rolfö (1/1-10/5), Helena Stensöta (11/5-31/12) och Gunnar Bergström, två i förening.

Revisorer har varit Jacob Bandling Melin med Martin Olsson som suppléant 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 Kristina From, valda av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 731	4 643	4 573	4 491	4 501
Resultat efter finansiella poster	-342	1 304	-282	1 046	887
Balansomslutning	23 396	24 688	19 220	19 758	19 298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	672	672	659	646
Underhållsfond	2 316	2 509	3 519	2 879	2 221
Soliditet i %	21	22	21	22	17
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	17	17	17	18	19
Belåning kr/m ²	2 754	2 818	2 195	2 288	2 381
Räntekostnad kr/m ²	28	24	13	42	58
Avsättning underhållsfond kr/m ²	131	126	120	114	111

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	141 012	0	0	141 012
Fond för yttre underhåll	2 509 486	709 775	-903 023	2 316 238
S:a bundet eget kapital	2 650 498	709 775	-903 023	2 457 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 418 440	594 637	903 023	2 916 100
Årets resultat	1 304 412	-1 304 412	-341 999	-341 999
S:a ansamlad vinst/förlust	2 722 852	-709 775	561 024	2 574 101
S:a eget kapital	5 373 350		0	-341 999
				5 031 351

*under året har avsättning till underhållsfonden gjorts med 820 000 kronor
samtidigt disposition ur underhållsfonden med 1 723 023 kronor.

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	2 916 100
Årets resultat	<u>-341 999</u>
	2 574 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 574 101</u>
	2 574 101 <i>nr</i>



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 731 486	4 642 539
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 314	0
Summa rörelseintäkter		4 744 800	4 642 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 216 830	-2 255 809
Underhållskostnader	Not 4	-1 723 023	-80 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 580	-246 629
Personalkostnader	Not 6	-149 788	-150 887
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-560 160	-454 687
Summa rörelsekostnader		-4 909 381	-3 188 237
Rörelseresultat		-164 581	1 454 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	272	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 690	-150 304
Summa finansiella poster		-177 418	-149 890
Årets resultat	Not 10	-341 999	1 304 412

m



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Balansräkning****2017-12-31 2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	22 337 479	15 732 977
Inventarier	Not 12	9 023	18 046
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	6 629 145
		22 346 502	22 380 168

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

22 347 002 22 380 668**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 15	5 456	1 120
Övriga fordringar	Not 16	877 580	2 083 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	165 097	223 273
		1 048 133	2 307 760

Summa omsättningstillgångar

1 048 133 2 307 760**Summa tillgångar****23 395 135 24 688 428***nr*



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Balansräkning****2017-12-31 2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	141 012	141 012
Underhållsfond	2 316 238	2 509 486
	<hr/> 2 457 250	<hr/> 2 650 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 916 100	1 418 440
Årets resultat	-341 999	1 304 412
	<hr/> 2 574 101	<hr/> 2 722 852

Summa eget kapital

5 031 351**5 373 350****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 900 000	17 300 000
--	--------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	400 000	400 000
Leverantörsskulder		267 642	316 821
Skatteskulder		11 465	9 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	11 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<hr/> 784 677	<hr/> 1 277 706
		<hr/> 1 463 784	<hr/> 2 015 078

Summa skulder

18 363 784**19 315 078****Summa Eget kapital och skulder****23 395 135****24 688 428***m*

**Hsb Brf Guldberget 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	1,59%
Inventarier	20,00%
Fasader 2017	2,50%

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 hämförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattnings 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 Guldberget i Göteborg****2017-01-01 2016-01-01
2017-12-31 2016-12-31****Noter**

Not 1 Nettoomsättning			
	Årsavgifter	4 308 804	4 224 073
	Hyror	399 882	390 966
	Ovriga intäkter	22 800	27 500
		4 731 486	4 642 539
Not 2 Övriga rörelseintäkter			
	Återbäring länsförsäkringar	13 314	0
Not 3 Driftskostnader			
	Fastighetsskötsel och lokalvård	366 891	378 616
	Reparationer	135 713	111 606
	EI	76 867	96 302
	Uppvärmning	820 711	891 049
	Vatten	193 002	207 557
	Sophämtning	105 796	104 546
	Ovriga avgifter	126 087	124 124
varav	<i>Fastighetsförsäkring</i>	51 747	51 236
	<i>Kabel-TV</i>	74 340	72 888
	Förvaltningsarvoden	143 224	137 318
	Tomträttsavgåld	17 642	17 437
	Övriga driftskostnader	230 897	187 254
varav	<i>Revisionsarvode</i>	8 538	8 313
	<i>Bredband</i>	161 424	161 466
	övrigt	60 935	17 475
		2 216 830	2 255 809
Not 4 Underhållskostnader			
	Byggnad invändigt	199 874	7 091
	VVS	1 172 387	66 000
	Byggnad utvändigt	126 028	7 134
	Utrustning	224 734	0
		1 723 023	80 225
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Fastighetsskatt	129 220	124 708
	Medlemsavgifter	34 800	34 800
	Övriga externa kostnader	95 560	87 121
		259 580	246 629

M-

**Hsb Brf Guldberget i Göteborg**

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	107 000	109 877
	Revisorsarvode	7 000	7 000
	Löner och andra ersättningar	2 000	0
	Sociala kostnader	33 788	34 010
		149 788	150 887
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	534 787	426 214
	Markanläggningar	16 350	16 350
	Inventarier	9 023	12 123
		560 160	454 687
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonton	1	19
	Övriga ränteintäkter	271	395
		272	414
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	175 422	135 633
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
	Övriga finansiella kostnader	2 268	14 671
		177 690	150 304
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-341 999	1 304 412
	Förslag till avsättning underhållsfond	-820 000	-790 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 723 023	80 225
	Resultat efter underhållspåverkan	561 024	594 637

**Hsb Brf Guldberget i Göteborg****Noter**

	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 326 974	22 326 974
Årets investeringar	7 155 639	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 482 613</u>	22 326 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 748 397	-8 322 183
Årets avskrivningar	-534 787	-426 214
Utgående avskrivningar	<u>-9 283 184</u>	-8 748 397
Bokfört värde byggnader	20 199 429	13 578 577
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	817 500	817 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>817 500</u>	817 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 100	-81 750
Årets avskrivningar	-16 350	-16 350
Utgående avskrivningar	<u>-114 450</u>	-98 100
Bokfört värde markanläggningar	703 050	719 400
Bokfört värde mark	1 435 000	1 435 000
Bokfört värde byggnader och mark	22 337 479	15 732 977
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	53 200 000	53 200 000
Byggnad - lokaler	298 000	298 000
	<u>53 498 000</u>	53 498 000
Mark - bostäder	49 400 000	49 400 000
	<u>49 400 000</u>	49 400 000
Taxeringsvärde totalt	102 898 000	102 898 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	126 230	126 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>126 230</u>	126 230
Ingående avskrivningar	-108 184	-96 061
Årets avskrivningar	-9 023	-12 123
Utgående avskrivningar	<u>-117 207</u>	-108 184
Bokfört värde	9 023	18 046
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	6 629 145	0
Fasadrenovering nedlagda kostnader under året	526 494	6 629 145
Under året aktiviverat	-7 155 639	0
	0	6 629 145
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 15 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfordringar	3 356	1 120
Övriga kundfordringar	2 100	0
	5 456	1 120

Not 16 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	844 774	2 081 992
Skattekonto	2 176	1 039
Övrigt	30 630	337
	877 580	2 083 367

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	165 097	223 273
	165 097	223 273

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	261359	0,99%	2019-03-01	8 250 000	0
Stadshypotek	261360	1,30%	2020-03-01	3 425 000	400 000
Stadshypotek	321267	1,33%	2020-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek	327772	0,65%	2018-01-31	4 125 000	0
				17 300 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 900 000**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **15 300 000****Ställda säkerheter:**Fastighetsinteckningar **17 725 000** *M*



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	400 000	400 000
Not 20	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	0	11 200
		0	11 200
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	15 521	13 079
	Ovriga upplupna kostnader	355 410	841 103
	Förutbetalda hyror och avgifter	413 746	423 524
		784 677	1 277 706

Göteborg 29/4 2018

Christian Bartell

Magnus Gissel fält

Susanne Skyllberg

Gunnar Bergström

Mikael Brandt

Helena Stensöta

Ragnar Roos

Vår revisionsberättelse har 18-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisningJacob Bandling Melin
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldberget i Göteborg för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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 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 revisorsed 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 rätvisande 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 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 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 revisionssed 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 granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 rätvisande 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 rätvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningsar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Guldberget i Göteborg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed 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 egena 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 9 / 5 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jacob Bandling-Melin

Av föreningen vald revisor