

**Årsredovisning  
2009  
HSB Bostadsrättsförening  
Guldberget**

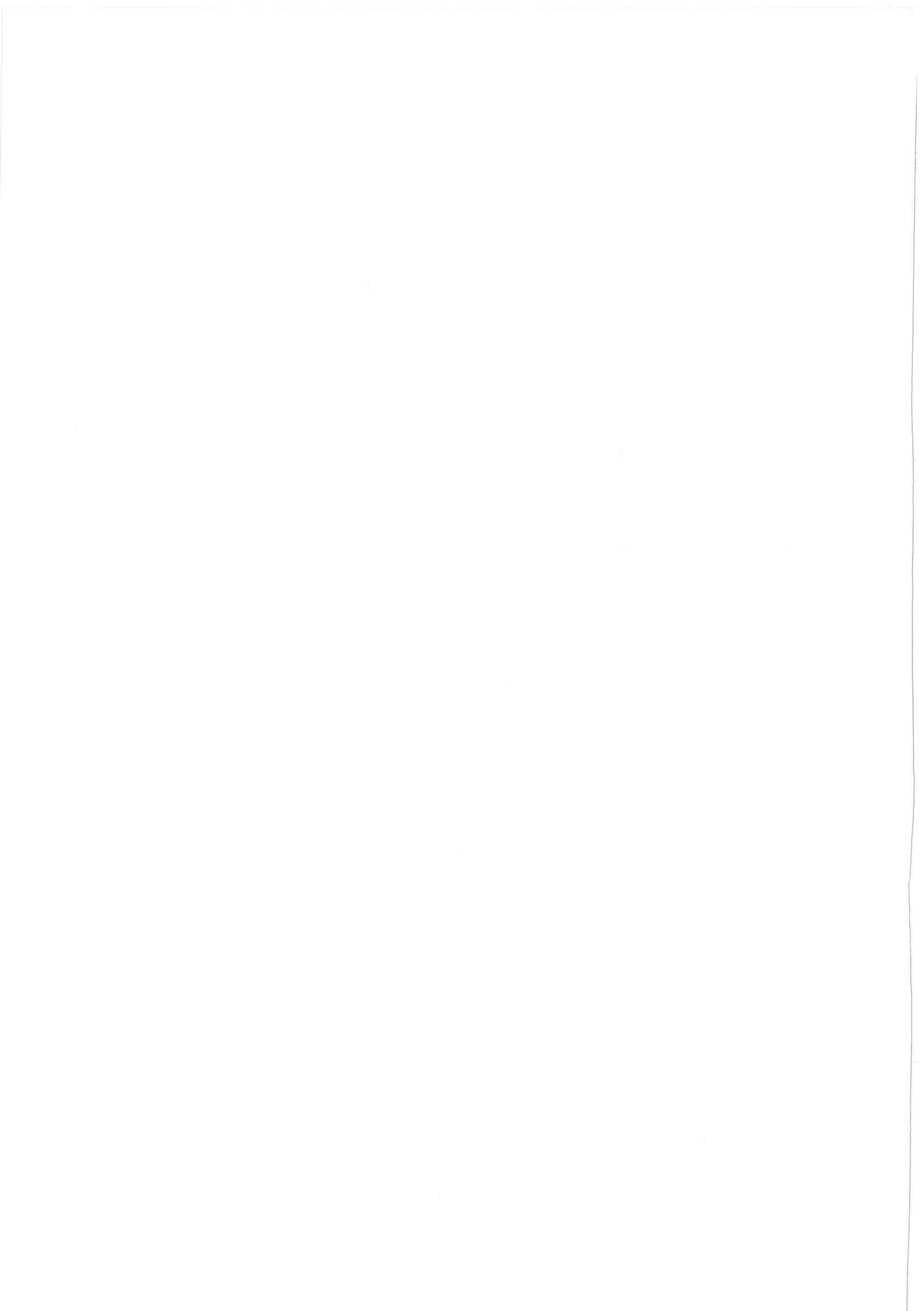




**Styrelsen för  
HSB:s bostadsrättsförening Guldberget i  
Göteborg  
Org.nr 757200-7925**

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31



## Inledning

Det finns ett kontinuerligt stort intresse för vår bostadsrättsförening t.ex. medlemmar, låneinstitut, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. De som flyttar har dessutom varit mycket nöjda med sitt boende och föreningen., för att nämna några.

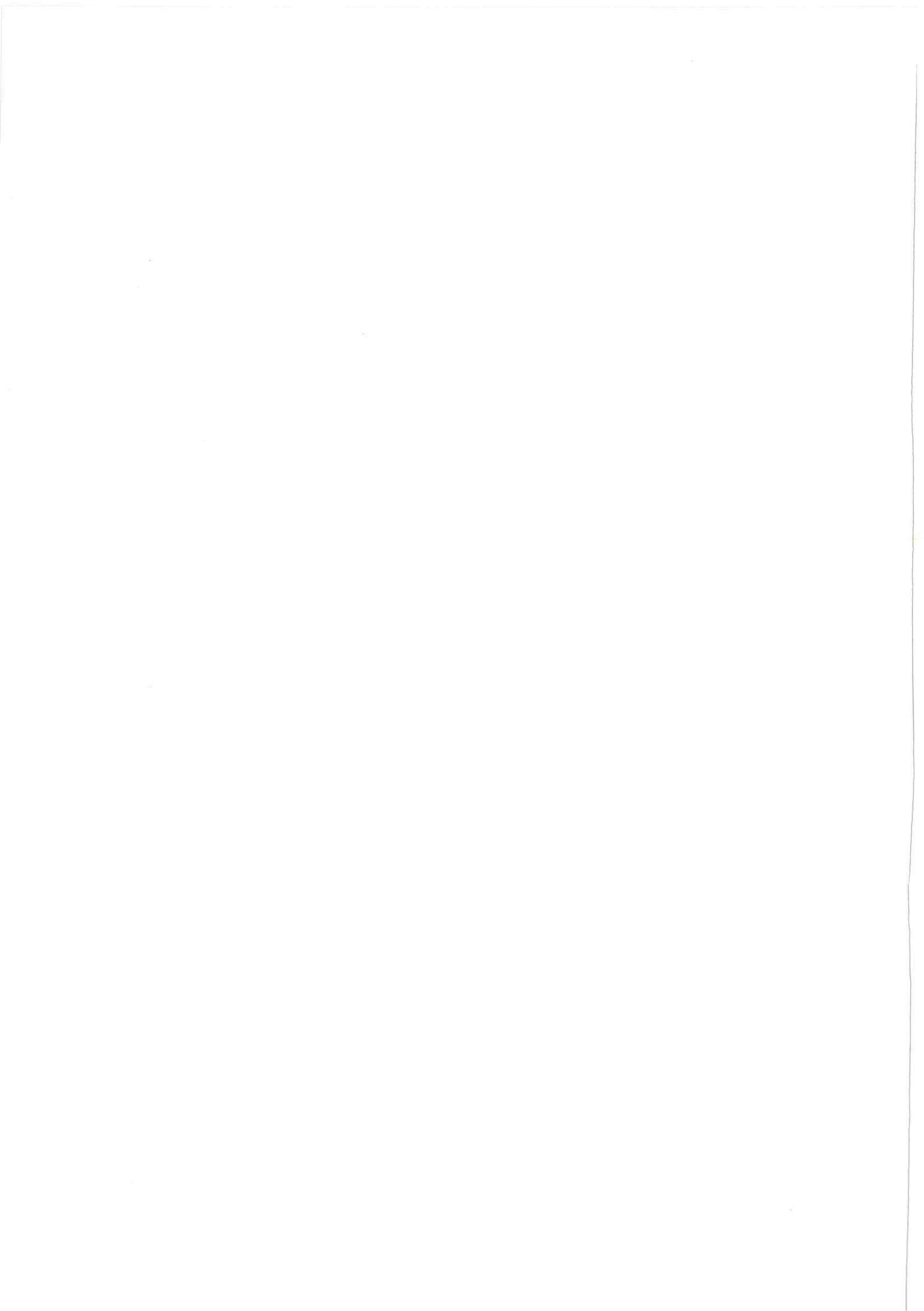
Brf Guldbergets nuvarande styrelsens inriktning är att på både kort och lång sikt främja både medlemmarnas intresse samt fastigheternas välmående. Samt att efterse att våra gemensamma ytor, grönområden är trivsamma och i väl ordning. Styrelsens mål är att styra och fokusera på prioriterade strategiska områden som ekonomi, värme, fastighetsskötsel och underhåll som i denna ordning dessutom är de största kostnadsposterna. Styrelsens arbete har organiserats kring 5 olika ansvarsområden som följer; Ekonomi, Fastighet, Medlem, Miljö och Grön- och Markområden

Pågående större åtaganden för styrelsen har och pågår kring ett införande av ett nytt värmeregleringssystem, åtgärda brister i befintlig installation, OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll, samt Energideklaration. Dessa två sista områden är lagstadgade och måste genomföras. Det har funnits ett uppdämt behov av diverse åtgärder som inte blivit gjort under en längre tid dessa har nu blivit omhändertagna samt åtgärdade. Det har varit av både större och mindre karaktär.

Detta års ekonomi har i stort präglats av två områden som avvikit mycket. Den första är lägre kostnader för låneräntor, vi har pressat vår långivare och fått ner räntan i flera omgångar i december till 0,855% och nu senast 0,80%. Vi utförde en extraamortering på 800 000 i december månad. Det andra området har varit att reparationskontot har haft ett mycket högre utfall än budgeterat och beror på det nämnda ovan med uppdämt behov av åtgärder samt att vi utökat och tagit hand om våra grönområden samt genomfört många förbättringsåtgärder i och runtomkring våra fastigheter.

Målsättningen med denna årsredovisning är naturligtvis att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året, men också att så tydligt och noggrant som möjligt redovisa föreningens ställning när det gäller exempelvis ekonomi och underhållsbehov.

Vi hoppas att årsredovisningen skall ge en god bild av bostadsrättsföreningens situation. 



## Presentation av Brf Guldberget

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 med totalt 6 282 kvm lägenhetsyta. 48 av lägenheterna är treor om ca 74 kvm och 48 är tvåor om ca 57 kvm.

Föreningen hyr ut 58 parkeringsplatser varav 21 med motorvärmareuttag. Alla parkeringsplatser är uthyrda. Kötiden är ca ett år.

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

I föreningen finns en gästlägenhet med pantry, dusch och 3-4 sängplatser, som medlemmarna kan hyra för sina gäster till en låg kostnad.

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 fräluft och inget fläktbuller i husen. Var och en reglerar ventiler och vädrar efter sitt eget behov.

I föreningen källsorteras vi 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).

## Fastighetsunderhåll

### Fastigheternas nuvarande skick

Två omfattande renoveringar har genomförts i föreningen, 1990 och 1997.

De viktigaste underhållsåtgärderna som utförts är:

- Byte av samtliga elledningar (1990).
- Reparation av balkonger samt byte av balkongräcken (1990).
- Byte av samtliga fönster och balkongdörrar (1990).
- Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar (1997).
- Renovering av samtliga badrum till hög standard (1997).
- Byte av fasadskivor på sydvästfasader hus 16 och 18 (1997).
- Igenläggning av piskbalkonger samt översyn av tak (1997).
- Nytt soprum (1997).
- Installation av säkerhetsdörrar (2005).
- Målning av trapphus (2006).
- Renovering av tegelfasader åt söder och öster (2007).
- Takrenovering med byte av foträrror och simslist på samtliga hus (2008/2009).

Efter att dessa åtgärder vidtagits är fastigheterna i mycket gott skick.

### Underhållsplan

Styrelsen arbetar med en långsiktig (30-årig) underhållsplan. Avsikten med planen är att föreningen genom årliga fondavsättningar till största delen skall kunna finansiera det framtida underhållet med egna medel. På detta sätt undviker vi risken för obehagliga 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 naturligtvis ett stort antal underhållsåtgärder. De största posterna är:

Planerat underhåll:

- Termostatbyte 2014
- Renovering av hissar 2015 och 2016.
- Renovering av balkonger ca 2020.
- Byte av värmekulvert ca 2020.

Årtalen är ungefärliga. Åtgärderna vidtas inte innan behov föreligger.

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

#### **Avsättning till "ytter fond" för underhåll**

Årlig avsättning för underhåll planeras till ett belopp som motsvarar ungefärlig genomsnittlig underhållskostnad. Under år med små underhållsåtgärder ackumuleras medel och när större åtgärder skall utföras disponeras medel avsatta för detta. På detta sätt varierar behållningen, medan årsavgifterna kan hållas på en stabil nivå.

Beslut om avsättning respektive disposition av medel för underhåll fattas av föreningsstämman.

~

## Ekonomisk planering

### Lånesituationen

Belåningen i Brf Guldberget är låg. Den totala låneskulden efter årets planerade amorteringar blir 16,06 Mkr, motsvarar endast ca 2560 kr per kvm lägenhetsyta.

Styrelsen arbetar aktivt med placeringen av föreningens fastighetslån och ränteläget bevakas kontinuerligt. Vi försöker sprida lånens förfallodagar i tiden för att minska känsligheten för ett enskilt års räntenivå. Även valet av löptider beror på vår bedömning av ränteutvecklingen. En sammanställning av befintliga fastighetslån med räntor och bindningstider finns i slutet av årsredovisningen.

### Fastighetsbeskattning

De senaste åren har reglerna för beskattning av bostadsrättsföreningar dramatiskt ändrats. Inkomstbeskattningen har i praktiken slopats (endast på inkomst av kapital) och fastighetsskatten är sänkt till 1272 kr per lägenhet och år.

Samtidigt med skattelätnaderna beslutades att räntesubventionerna skall fasas ut till 2011.



## Femårsprognos

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

Förutsättningar:

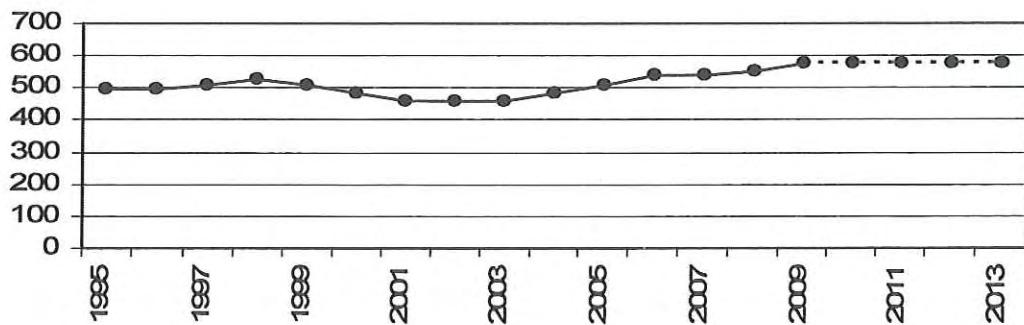
- Årsavgifterna antas oförändrade 2010 och 2011.
- Intäktsräntan antas vara 1,75 %.
- Avsättningar till fond för ytter underhåll enligt 30-årig underhållsplan.
- Drifts- och underhållskostnader uppräknade med 2,5 % årligen.
- Fastighetsskatt följs enligt nu gällande regler.
- Rörlig ränta för budgetåret 2 % och ränta för prognos åren med 4 %.  
Bundna lån antas omsatta till 5 % ränta vid nuvarande bindningstids utgång.
- Räntesubventionerna fasas ut till 2011.
- Avskrivningar sker enligt 100, 60- resp. 50-årig avskrivningsplan.
- På inventarier är avskrivningstiden vanligtvis 5 respektive 10 år.

## Resultaträkning, femårsprognos (kkr).

	2010 Budget	2011 Prognos	2012 Prognos	2013 Prognos	2014 Prognos
<b>Intäkter</b>					
Årsavgifter	3310	3610	3610	3610	3610
P-platser mm	301	301	301	301	301
Ränteintäkter	4	5	4	3	4
Räntebidrag	14	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>3629</b>	<b>3916</b>	<b>3915</b>	<b>3914</b>	<b>3915</b>
<b>Kostnader</b>					
Driftskostnader	1935	1976	2017	2058	2100
Underhåll enligt plan	228	0	307	38	968
Fastighetsskatt	123	123	123	123	123
Inkomstskatt	1	1	1	1	1
Avskrivning	463	463	463	463	463
Räntekostnader	407	649	654	653	636
<b>Summa</b>	<b>3157</b>	<b>3212</b>	<b>3565</b>	<b>3336</b>	<b>4291</b>
<b>Resultat</b>	<b>472</b>	<b>704</b>	<b>350</b>	<b>578</b>	<b>-376</b>
Yttra fond enl. plan	-600	-600	-600	-600	-600
Disposition ur yttra fond	228	0	307	38	968
<b>Resultat efter fondavs.</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>57</b>	<b>16</b>	<b>-8</b>
Förändring yttra fond	372	600	-293	562	-368
Fondbehållning	1790	2390	2097	2659	2291



## Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvm och år, från 1995 till 2009 samt budget och prognos för 2010 till 2014. Avgiften år 2010 är 575 kr per kvm och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 0,8 % per år under perioden

## Sammanfattning

Femårsprognosens visar att föreningens ekonomi är stark. Vi vill dock påpeka att detta är en prognos och att vi arbetar med antaganden, som speglar en bedömd avgiftsutveckling de kommande åren.

Årsavgifterna är låga och förväntas vara så under prognosperioden.



## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-28.

Justeras enligt stämmo-  
beslut till 2009-04-28.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret 2009:

	<b>080501-090430</b>	<b>090501-100430</b>
Ordförande:	Lisbeth Rosén	Bengt Wärme
Vice ordförande:	Niklas Johansson	Magnus Nilsson
Ledamot:	Bengt Wärme	Caroline Thiel
Ledamot:	Marcus Hällzon	Lotta Thörnqvist
Ledamot:	Jonas Fjellman (sekr.)	Karin Olsson
Ledamot:	Caroline Thiel	Helene Wennberg
HSB's representant:	Dan Henriksson	Dan Henriksson
Suppleanter:	Lotta Thörnqvist	Marcus Hällzon - Pollack

Studieorganisatör har varit Helene Wennberg.

Styrelsen har under året hållit 15 st. protokollfördra sammanträden.  
Firmatecknare har varit Bengt Wärme, Magnus Nilsson, Caroline Thiel,  
Lotta Thörnqvist två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Martin Olsson med Joakim Johannesson som suppleant,  
valda vid stämman, samt av HSB Göteborg utsedd revisor, BoRevision AB.

### Representant i HSB's fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Bengt  
Wärme med övriga styrelsen som suppleanter.

### Förtroendeman & fastighetsskötsel

Föreningen saknar förtroendeman. Motsvarande sysslor har fördelats mellan  
styrelsens medlemmar. Fastighetsskötsel och lokalvård i föreningen har  
utförts på entreprenad av HSB Fastighetsskötsel, Göteborg.

✓

## **Medlemsantal**

Föreningen hade vid årets slut 96 bostadsrätter och 117 medlemmar.

Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Under året har 14 st. bostadsrätter överlätts varav två som gåva.

## **Fastigheter och mark**

Under året har en större takrenovering slutförts med gott resultat.

En energibesiktning och OVK Obligatorisk ventilationskontroll kommer att slutföras under 2010.

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 14:1 och 15:1.

## **Utbetalda löner och arvoden**

Arvode till styrelsen har utbetalts med 80 000 kr enligt budget. Till revisor har arvode utbetalts med 7 000 kr.

## **Arsavgifter**

För år 2009 höjdes avgifterna med 4 % som återjusterades på december månads inbetalning då ränteläget varit mycket gynnsamt under året.

## **Ekonomisk ställning och resultat**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning i kkr	3910	3722	3657	3668	3428
Resultat efter finansiella poster i kkr	131	268	32	475	213
Balansomslutning i kkr	19025	18951	19096	16803	16672
Årsavgiftsnivå för bostäder per kvm	575	553	542	507	507
Fond för yttre underhåll kkr	1643	1193	1232	1226	1139

~

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	133 541 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>130 353 kr</u>
Summa	263 894 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition fond för yttre underhåll	-225 512 kr
<u>Balanserat resultat</u>	<u>489 406 kr</u>
Summa	263 894 kr

(Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan 600 000 minus årets underhåll 825 512 blir -225 512)

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året.**

✓



**HSBs brf Guldberget i Göteborg****Resultaträkning**

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31

<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	3 909 662	3 722 192
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 998 061	-2 077 946
Planerat underhåll		-825 512	-149 862
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-122 112	-115 200
Avskrivningar	Not 4	-471 006	-438 443
Summa fastighetskostnader		<u>-3 416 690</u>	<u>-2 781 451</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>492 972</b>	<b>940 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 853	61 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-365 470</u>	<u>-733 802</u>
Summa finansiella poster		<u>-361 617</u>	<u>-672 491</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>131 355</b>	<b>268 240</b>
Inkomstskatt		-1 002	-16 264
<b>Årets resultat</b>		<b>130 353</b>	<b>251 976</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-600 000	-600 000
Disposition underhållsfond		825 512	149 862
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>225 512</u>	<u>-450 138</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>355 865</b>	<b>-198 162</b>

**HSBs brf Guldberget i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31    2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	16 798 346	15 060 329
Mark		1 435 000	1 435 000
Inventarier	Not 8	81 207	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	1 639 576
		<u>18 314 553</u>	<u>18 134 905</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

18 315 053    18 135 405

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 629	3 422
Avräkningskonto HSB Göteborg		523 255	722 471
Övriga fordringar	Not 11	96 465	15 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 233	74 574
		<u>709 582</u>	<u>815 889</u>

Summa omsättningstillgångar

709 582    815 889

**Summa tillgångar****19 024 635    18 951 294**

~\

**HSBs brf Guldberget i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31    2008-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	141 012	141 012
Underhållsfond	1 643 321	1 193 183
	1 784 333	1 334 195
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	133 541	331 703
Årets resultat	130 353	251 976
	263 894	583 679
Summa eget kapital	2 048 228	1 917 875
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 058 685
		15 792 025
16 058 685		15 792 025
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	433 340
Leverantörsskulder		118 669
		100 005
Skatteskulder		10 008
Övriga skulder	Not 16	53 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	302 272
		682 174
917 722		1 241 394
Summa skulder	16 976 407	17 033 419
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 024 635</b>	<b>18 951 294</b>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	17 325 000	17 325 000
<i>varav frigjorda</i>		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



**HSBs brf Guldberget i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,97 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt avskrivningsplaner som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Dörrbyte avskrives enligt en rak plan på 28 år. Fasader avskrives enligt en progressiv plan på 30 år där årets avskrivning uppgår till 2,73 %. Takbyte avskrives enligt en rak plan på 100 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattnings med 26,3% 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.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	80 000	105 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	27 335	31 120
	114 335	143 120

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSBs brf Guldberget i Göteborg**

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31

**Noter**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgifter		3 610 583	3 471 480
Hyror		278 079	227 922
Övriga intäkter		21 000	22 780
		<b>3 909 662</b>	<b>3 722 182</b>
<b>Not 2 Drift</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Personalkostnader		114 335	143 120
Fastighetsskötsel och lokalvård		324 584	319 795
varav	<i>Fastighetsskötsel och lokalvård grundavtal</i>	281 252	283 247
	<i>Fastighetsskötsel övriga kostnader</i>	43 332	36 548
Reparationer		280 162	369 682
EI		87 152	103 618
Uppvärmning		694 786	682 478
Vatten		124 258	117 898
Sophämtning		102 666	80 617
varav	<i>Övriga avgifter</i>	87 916	87 046
	<i>Fastighetsförsäkring</i>	25 348	26 306
	<i>KabelTV</i>	62 568	60 740
Förvaltningsarvoden		127 460	104 480
Tomträttsavgäld		510	510
varav	<i>Övriga driftskostnader</i>	54 232	68 702
	<i>medlemsavgifter</i>	34 800	34 800
	<i>medlemsaktiviteter</i>	8 217	10 325
	<i>Revisionsarvode</i>	7 950	6 388
	<i>övrigt</i>	3 265	17 189
		<b>1 998 061</b>	<b>2 077 946</b>
<b>Not 3 Fastighetsskatt/avgift</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fastighetsskatt/avgift		122 112	115 200
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Byggnader och ombyggnader		461 983	438 443
Inventarier		9 023	0
		<b>471 006</b>	<b>438 443</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.		3 195	8 898
Ränteintäkter skattekonto		43	3 226
Övriga ränteintäkter		615	49 187
		<b>3 853</b>	<b>61 311</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Räntekostnader långfristiga skulder		380 836	768 897
Erhållna räntebidrag		-24 587	-35 095
Räntekostnader kortfristiga skulder		96	0
Övriga finansiella kostnader		9 125	0
		<b>365 470</b>	<b>733 802</b>

~

**HSBs brf Guldberget i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 126 974	20 126 974
Årets investeringar	2 200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 326 974	20 126 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 066 645	-4 628 202
Årets avskrivningar	-461 983	-438 443
Utgående avskrivningar	-5 528 628	-5 066 645
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 798 346</b>	<b>15 060 329</b>
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	38 600 000	38 600 000
	38 600 000	38 600 000
Mark - bostäder	26 600 000	26 600 000
	26 600 000	26 600 000
Taxeringsvärde totalt	65 200 000	65 200 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 157	20 157
Utrangering	-20 157	0
Årets investeringar	90 230	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 230	20 157
Ingående avskrivningar	-20 157	-20 157
Utrangering	20 157	0
Årets avskrivningar	-9 023	0
Utgående avskrivningar	-9 023	-20 157
<b>Bokfört värde</b>	<b>81 207</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	0	1 639 576
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek. förening	500	500

~

**HSBs brf Guldberget i Göteborg****Noter****2009-12-31      2008-12-31**

<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		93 465	12 422		
Handkassa		3 000	3 000		
		<b>96 465</b>	<b>15 422</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		74 333	65 920		
Upplupna intäkter		10 900	8 654		
		<b>85 233</b>	<b>74 574</b>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
		Underh.-fond	Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång		141 012	331 703		
Vinstdisp enl. stämmobeslut		450 138	-198 162		
Årets resultat			130 353		
Belopp vid årets slut		<b>141 012</b>	<b>1 643 321</b>		
			<b>133 541</b>		
			<b>130 353</b>		
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	3978 84 73849	4,85%	2012-04-18	2 291 650	83 340
Nordea	3978 85 17374	0,86%	2010-01-15	14 200 375	350 000
				16 492 025	433 340
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>16 058 685</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 325 325

**HSBs brf Guldberget i Göteborg****Noter****2009-12-31****2008-12-31**

<b>Not 15 Kortfristiga skulder till föredringsinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld ( nästa års beräknade amorteringar)	433 340	433 340
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	26 098	0
Arbetsgivaravgifter	27 335	0
	<b>53 433</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	26 552	141 524
Övriga upplupna kostnader	227 627	239 104
Förutbetalda hyror och avgifter	48 093	301 546
	<b>302 272</b>	<b>682 174</b>

Göteborg 15/3 2010

Bengt Wärme

Caroline Thiel

Dan Henriksson

Helene Wennberg

Karin Olsson

Lotta Thörnqvist

Magnus Nilsson

Vår revisionsberättelse har 10-04-01 avgivits beträffande denna årsredovisningMartin Olsson  
Av föreningen vald revisorTeijo Ruhanen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSBs brf Guldberget i Göteborg

Organisationsnummer 757200-7925

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs brf Guldberget i Göteborg  
för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 14-2010

Martin Olsson  
Av föreningen vald revisor

Teija Ruhanen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Förklaringar

**Förvaltningsberättelse:** Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse.

Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

I årsredovisningen ingår dessutom resultat- och balansräkning. Till årsredovisningen läggs revisionsberättelsen samt andra handlingar, t ex lånespecifikation.

**Resultaträkning:** Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar. Stämmans beslut om avsättning till fastigheternas framtida underhåll är också kostnader som ej påverkar utbetalningar.

År intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. År istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur resultat disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

**Balansräkning:** Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto, och visar hur föreningens medel används.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder; alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Här finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Till skuldrna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar.

## Samband mellan resultaträkning och balansräkning

**Resultaträkning:** Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egen kapital, vilket bokförs på skuldsidan.

Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

**Omsättningstillgångar:** Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

**Anläggningstillgångar:** Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

**Kortfristiga skulder:** Det är skulder som skall betalas inom ett år.

**Långfristiga skulder:** Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

**HSB i avräkning:** Föreningens kassa förvaltas av HSB Göteborg, som betalar ränta till bostadsrätsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB Göteborg kallas avräkningskonto.

**Likvida medel:** Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar – som t ex HSB i avräkning.

**Likviditet:** Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och ytter underhåll samt balanserat resultat.

År omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skuldrna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

År i stället skuldrna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

**Ställda panter:** För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I bostadsrätsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda panter”.

**Ansvarsförbindelser:** Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförs som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

**Fond för yttre underhåll:** Föreningen skall årligen avsätta pengar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan.

När större underhållsarbeten görs används pengar ur denna fond.

**Fond för inre underhåll:** Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen.

I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsräters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

**Värdeminskning byggnader:** En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värden i föreningens balansräkning.

**Föreningsavgåld:** För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrätsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlägga avgåld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för förening, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgåld, som ännu inte erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.

Föreningar som är byggda i början av 90-talet och senare, betalar ingen avgåld, utan detta vävs in i produktionskostnaderna.



Miljövänlig produkt