



Foto: Olivia Stensöta

ÅRSREDOVISNING 2018 HSB Brf Guldberget



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

2018.01.01-2018.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse

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

Brf 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 Kungsportsavenyn.

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 tvätttider!

Fastigheterna ventileras med självdrag. Det finns ingen återcirculation av frånluft och inget fläktbullar i husen. Var och en reglerar ventiler och vädrar efter sitt eget behov.

HSB Brf Guldberget i Göteborg Org. Nr. 757200-7925
I föreningen källsorteras soporna i det tidigare gamla pannrummet
(fastigheterna värms sedan länge med fjärrvärme) som har inretts till ett ljus och rymligt sop- och återvinningsrum.

Fastigheterna har kabel-TV från ComHem samt bredbandsnät från Telia (Fiber-LAN) som ingår i årsavgiften för föreningens medlemmar.

Styrelsen arbetar med en långsiktig (30-årig) underhållsplan. Avsikten med planen är att föreningen genom årliga fondavsättningar till största delen skall kunna finansiera det framtida underhållet med egna medel. På detta sätt undviks risken för stora avgiftshöjningar i framtiden.

Till grund för underhållsplanen ligger en besiktning av fastigheterna. För varje ingående byggnadsdel har bedömts dels en lämplig tidpunkt för nästa underhållsåtgärd, dels ett rimligt interval 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 alltför 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 2018 uppgår till 16,9 MSEK och motsvarar endast 2685 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

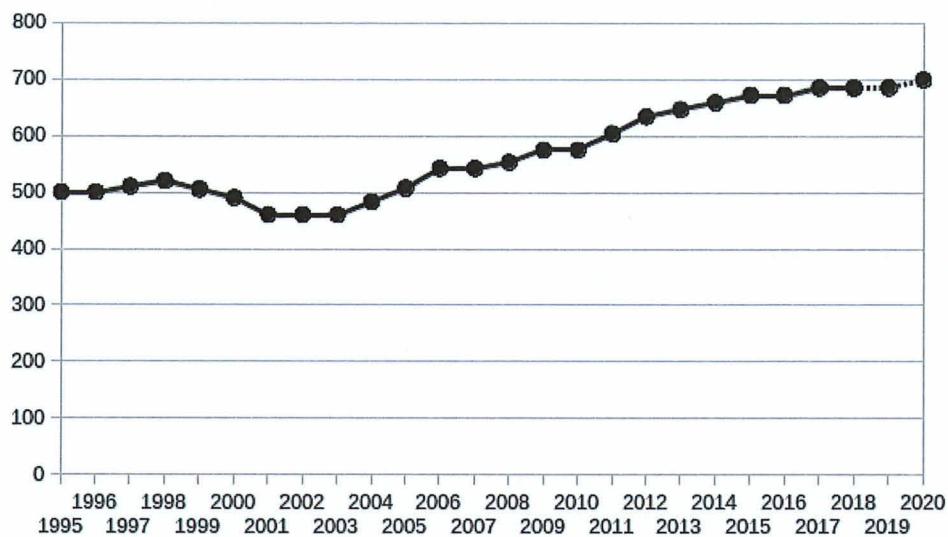
Ett viktigt instrument i den ekonomiska planeringen är den femårsprognos som föreningen arbetar med. En långsiktig prognos är naturligtvis ungefärlig och bör inte läsas alltför bokstavligt. Den ger dock en god bild av föreningens ekonomiska ställning.

Förutsättningar/antaganden i prognosen:

- Årsavgifterna höjs med 2 % per år 2020-2023 .
- Intäktsräntan antas vara 0% för avräkningskonto samt 0,15% för fastränepelaceringar
- Avsättningar till fond för yttre underhåll enligt 30-årig underhållsplan. Avsättningen minskar något då föreningen redovisar enligt K3 och tar en större del av underhållskostnaden genom avskrivningar än tidigare.
- Drifts- och underhållskostnader uppräknade med 2,5 % årligen.
- Fastighetsskatt följs enligt nu gällande regler.
- Nya lån tas upp på sammanlagt 7 Mkr 2019-2020.
- Rörlig ränta för budgetåret 0,7%-1% och fr.o.m. 2020 2,0 %.
- Lån som förfaller 2019-2020 med ränta 1,3% får fr.o.m. 2020 ränta 2% i prognosen.
- Avskrivningar sker enligt komponentmodellen, större underhållsåtgärder kommer därför att aktiveras under perioden. (4,3 Mkr 2019 samt 4,7 Mkr 2020).

	2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter					
Årsavgifter	4 309	4395	4 483	4 573	4 664
P-platser mm	445	446	447	448	449
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Summa	4 754	4 841	4 930	5 021	5 113
Kostnader					
Driftskostnader	2 735	2 805	2 875	2 947	3 020
Underhåll enligt plan	451	352	233	210	489
Fastighetsskatt	135	139	142	146	149
Avskrivning	642	798	798	798	798
Räntekostnader	191	398	441	433	424
Summa	4 154	4 492	4 489	4 534	4 880
Resultat	600	349	441	487	233
Yttre fond enl. plan	-600	-600	-600	-600	-600
Disposition ur yttre fond	451	352	233	210	489
Resultat efter fondavs.	451	101	74	97	122
Förändring yttre fond	-149	163	213	524	353
Fondbehållning	2 835	2 998	3 211	3 735	4 088

HSB Brf Guldberget i Göteborg Org. Nr. 757200-7925
Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvadratmeter och år, från 1995 till 2018 samt budget och prognos för 2019 och 2020. Avgiften per 31 december 2018 är 685 SEK per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2 % per år under perioden 1995-2018.

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.

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 hölls avgifterna oförändrade från 2017 och uppgår i genomsnitt till 685 SEK/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna inte ändrats.

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

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

Under året har följande investeringar gjorts: installation av rökluckor med fjärrmanövrering.

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

- Renovering av tegelfasader åt söder och öster (2007).
- Takrenovering med byte av 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)
- Spolning av avloppsstämmar (2016)
- Installation av system för att förhindra is i hängrärror på hus 19 (2016)
- Byte av radiatorventiler och energistyrning (2017)
- Ny kallmangel (2017)
- Fyra nya tvättmaskiner, torktumlare och avfuktare (2017)
- Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav (2017)
- Kontroll av radiatorer
- Byte av ventiler i värmesystemet
- Installation av rökluckor med fjärrmanövrering
- Ny avfuktare i tvättstugan i hus 14

Reparations- och underhållsarbeten 2019:

- Byte av lysrörssarmaturer i tvättstugor

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. *fr*

MEDLEMSINFORMATION

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

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

Under året har sju lägenheter överlätts.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Susanne Skyllberg	ordförande
Magnus Gissel fält	sekreterare
Christian Bartoll	ledamot
Gunnar Bergström	ledamot
Helena Stensöta	vice ordförande
Ragnar Roos	ledamot
Mikael Brandt	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Christian Bartoll, Helena Stensöta, Ragnar Roos, Gunnar Bergström och Magnus Gissel fält.

Styrelsen har under året hållit tolv sammanträden.

Firmatecknare har varit Susanne Skyllberg, Christian Bartoll, Helena Stensöta och Gunnar Bergström, två i förening.

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

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 737	4 731	4 643	4 573	4 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	991	-342	1 304	-282	1 046
Balansomslutning, tkr	23 901	23 396	24 688	19 220	19 758
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	685	672	672	659
Underhållsfond	2 735	2 316	2 509	3 519	2 879
Soliditet i %	25	21	22	21	22
Belåningsgrad %	16	17	17	17	18
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m ²	2 685	2 754	2 818	2 195	2 288
Räntekostnad kr/m ²	28	28	24	13	42
Avsättning underhållsfond kr/m ²	138	131	126	120	114

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat		
	Belopp vid årets ingång	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	2 316 238	0	419 277	2 735 515
S:a bundet eget kapital	2 457 250	0	419 277	2 876 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 916 100	-341 999	-419 277	2 154 824
Årets resultat	-341 999	341 999	991 370	991 370
S:a ansamlad vinst/förlust	2 574 101	0	572 093	3 146 194
S:a eget kapital	5 031 351	0	991 370	6 022 721

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 870 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 450 723 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	2 154 824
Årets resultat	<u>991 370</u>
	3 146 194

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 146 194</u>
	3 146 194 <i>JR</i>



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg

Resultaträkning	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 1	4 736 930
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 762
Summa rörelseintäkter	4 744 692	4 744 800
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3	-2 157 300
Underhållskostnader	Not 4	-450 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 225
Personalkostnader	Not 6	-153 940
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-560 160
Summa rörelsekostnader	-3 580 347	-4 909 381
Rörelseresultat	1 164 345	-164 581
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 006
Summa finansiella poster	-172 975	-177 418
Årets resultat	Not 10	991 370
		-341 999



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	21 786 342	22 337 479
Not 12	0	9 023
	21 786 342	22 346 502

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

21 786 842 22 347 002**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	8 672	5 456
Not 15	1 936 877	877 580
Not 16	168 891	165 097
	2 114 440	1 048 133

Summa omsättningstillgångar

2 114 440 1 048 133**Summa tillgångar****23 901 282 23 395 135***frz*



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	141 012	141 012
Underhållsfond	2 735 515	2 316 238
	<hr/> 2 876 527	<hr/> 2 457 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 154 824	2 916 100
Årets resultat	991 370	-341 999
	<hr/> 3 146 194	<hr/> 2 574 101

Summa eget kapital

6 022 721**5 031 351****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 427 809	16 900 000
--	--------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	441 252	400 000
Leverantörsskulder		319 995	267 642
Skatteskulder		11 311	11 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<hr/> 678 194	<hr/> 784 677

Summa skulder

17 878 561**18 363 784****Summa Eget kapital och skulder****23 901 282****23 395 135***jk*



Org Nr: 757200-7925

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%
Fasader (2017)	2,50%
Inventarier	10,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattningsmed 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i noten.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Noter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	4 308 804	4 308 804
Hyror	404 118	399 882
Ovriga intäkter	24 008	22 800
	4 736 930	4 731 486
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Återbäring Länsförsäkringar	7 762	13 314
Not 3	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	329 624	366 891
Reparationer	62 187	135 713
El	88 983	76 867
Uppvärmning	846 721	820 711
Vatten	191 469	193 002
Sophämtning	95 930	105 796
Ovriga avgifter	130 523	126 087
<i>varav</i>		
Fastighetsförsäkring	54 997	51 747
Kabel-TV	75 526	74 340
Förvaltningsarvoden	143 660	143 224
Arrende	17 991	17 642
Övriga driftskostnader	250 212	230 897
<i>varav</i>		
Revisionsarvode	8 913	8 538
Bredband	161 472	161 424
övrigt	79 827	60 935
	2 157 300	2 216 830
Not 4	Underhållskostnader	
Byggnad invändigt	321 032	199 874
VVS	62 822	1 172 387
Byggnad utvändigt	0	126 028
Markytor	8 870	0
Utrustning	57 999	224 734
	450 723	1 723 023
Not 5	Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt	131 332	129 220
Medlemsavgifter	34 800	34 800
Övriga externa kostnader	92 093	95 560
	258 225	259 580



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Noter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 6 Personalkostnader**Förtroendevalda**

Styrelsearvode	109 200	107 000
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	35 740	33 788
	153 940	149 788

Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	534 787	534 787
Markanläggningar	16 350	16 350
Inventarier	9 023	9 023
	560 160	560 160

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	31	271
	31	272

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	170 865	175 422
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	2 141	2 268
	173 006	177 690

Not 10 Årets resultat

Redovisat resultat	991 370	-341 999
Förslag till avsättning underhållsfond	-870 000	-820 000
Förslag till disposition underhållsfond	450 723	1 723 023
Resultat efter underhållspåverkan	572 093	561 024



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	29 482 613	22 326 974
Årets investeringar	0	7 155 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 482 613	29 482 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 283 184	-8 748 397
Årets avskrivningar	-534 787	-534 787
Utgående avskrivningar	-9 817 971	-9 283 184
Bokfört värde byggnader	19 664 642	20 199 429
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	817 500	817 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 500	817 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-114 450	-98 100
Årets avskrivningar	-16 350	-16 350
Utgående avskrivningar	-130 800	-114 450
Bokfört värde markanläggningar	686 700	703 050
Bokfört värde mark	1 435 000	1 435 000
Bokfört värde byggnader och mark	21 786 342	22 337 479
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	53 200 000	53 200 000
Byggnad - lokaler	298 000	298 000
	53 498 000	53 498 000
Mark - bostäder	49 400 000	49 400 000
	49 400 000	49 400 000
Taxeringsvärde totalt	102 898 000	102 898 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	126 230	126 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 230	126 230
Ingående avskrivningar	-117 207	-108 184
Årets avskrivningar	-9 023	-9 023
Utgående avskrivningar	-126 230	-117 207
Bokfört värde	0	9 023
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg**Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 14 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfördringar	8 672	3 356
Övriga kundfordringar	0	2 100
	8 672	5 456

Not 15 Övriga fördringar

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 864 167	844 774
Skattekonto	1 418	2 176
Övrigt	71 292	30 630
	1 936 877	877 580

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	168 891	165 097
	168 891	165 097

Not 17 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	3 025 000	400 000
Stadshypotek	321267	1,33%	2020-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek	401751	0,65%	2019-01-31	4 094 061	41 252
				16 869 061	441 252

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 427 809**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **14 662 801****Ställda säkerheter:**

Fastighetsintekningar	17 725 000	17 725 000
		<i>82</i>



Org Nr: 757200-7925

Hsb Brf Guldberget i Göteborg

Noter

		2018-12-31	2017-12-31
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	441 252	400 000
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Upplupna räntekostnader Ovriga upplupna kostnader Förutbetalda hyror och avgifter	15 057 279 597 383 540	15 521 355 410 413 746
		678 194	784 677

Göteborg 15/4 2019

Susanne Skyllberg

Gunnar Bergström

Helena Stensöta

Magnus Gisselrät

Christian Bartoll

Ragnar Roos

Mikael Brandt

Vår revisionsberättelse har 25/4-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jacob Bandling Melin
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändigt 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.

Revisor 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 granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattnings 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 uppmarksamheten 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 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 rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

JK

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författnings samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Guldberget i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

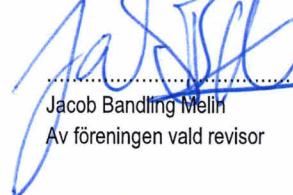
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 12/4 2019


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jacob Banding Melih
Av föreningen vald revisor