

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gyllene tiden



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Leif Gustav Emil Andersson	Ledamot
Mattias Peter Christenson	Ledamot
Per Ligander	Ledamot
Per Mattias Melin	Ledamot
Margit Anita Elisabet Zetterman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision AB Göteborg
Malin Johannesson	Suppleant Extern	BoRevision AB Göteborg
Johannes Carlén	Ordinarie Intern	
Sven Holmér	Suppleant Intern	

##### Valberedning

Patrik Johansson	Sammankallande
Adam Ryding	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2016-06-16. Förändrad sophantering.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Majorna 122:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

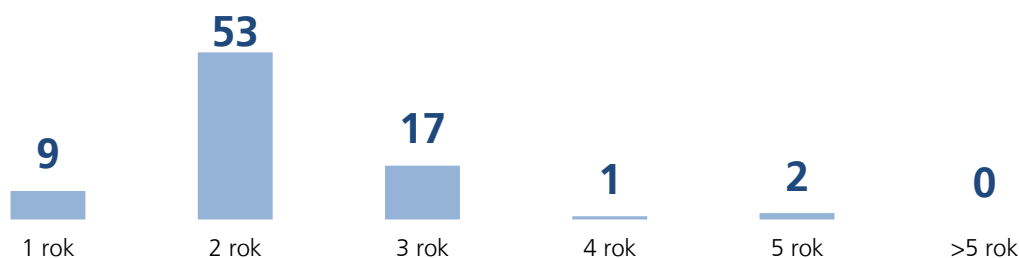
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 606 m<sup>2</sup>, varav 4 385 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 221 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Catering	50 m <sup>2</sup>	-

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet  
Lokal 1001  
Lokal1007  
Lokal 1004  
Lokal 1011  
Lokal 1012  
Lokaler 1005 & 1008

### Kommentar

Kan hyras av medlemmar  
Företag . Annas Catring  
Förråd Annas Catering  
(Förråd), Extern hyresgäst  
Förråd, Extern hyresgäst  
Förråd, Extern hyresgäst  
Interna hyresgäster

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2016-06-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ventilation & OVK	2016 - 2017	Avslutas våren 2017 med OVK
Ombyggnad utemiljö	2016 - 2017	Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
Dränering	2016 - 2017	Flyttat till 2017
Ny underhållsplan	2016	Ny underhållsplan våren 2016
Renovering avloppstammar	2016	Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Sanering kryppgrund	2016 - 2017	Genomförs 2017
Målning plåtdetaljer tak	2015 - 2016	
Lokal ombyggd och såld	2015 - 2016	
Ny torktumlare 9a-9d	2014	
Uppsnyggning av trappuppgångarna	2014 - 2015	
Omfogning del av gavel uppgång 17	2013 - 2014	
Rensning/Balansering ventilation	2012	
Planering av dränering fastighet 11-15	2012 - 2013	
Byte 2 takfläktar	2011 - 2012	
Balansering värmesystem	2010 - 2012	
Nya porttelefoner	2010 - 2011	
Spolning dagvattenledningar	2009 - 2010	
Spolning köksstammar	2009 - 2010	
Byte torktumlare nedre & mittenhuset	2009 - 2010	
Analys fukt i mittenhuset	2009 - 2010	
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering	2008 - 2009	
Nytt skyddsstaket	2008 - 2009	
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna	2008 - 2009	
Byte torkkagregat mittenhuset	2008 - 2009	
Renovering fritidslokal	2008 - 2009	
Slipning golv trapphus	2008 - 2009	
Byte exteriörbelysning portar	2008 - 2009	
Målning trapphus, källare & lokaler	2008 - 2009	
Byte tvättmaskiner mittenhuset	2007 - 2008	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Sanering av kryppgrund	2017	Gäller fastighet 11-15. Klart våren 2017
Ombyggnad utemiljö	2017	Samtliga fastigheter. Klart 170605
Dränering	2017	Gäller fastighet Blåsutgatan 11-15
Besiktning, rensning & OVK av ventilationssystem	2017	Gäller samtliga fastigheter. Klart våren 2017

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolag	SBC, (Utförare Esplanad)
Fastighetsskötarservice	SBC, (Utförare Esplanad)
Snöröjning	SBC, (Utförare Esplanad)
Hisservice	Otis
Trädgårdsskötsel	SBC, (Utförare Esplanad)
Jour efter ordinarie arbetstid	Låsinvest
Brandskydd	Presto

## Föreningens ekonomi

Höjning av årsavgiften baseras på föreningens underhållsplan.

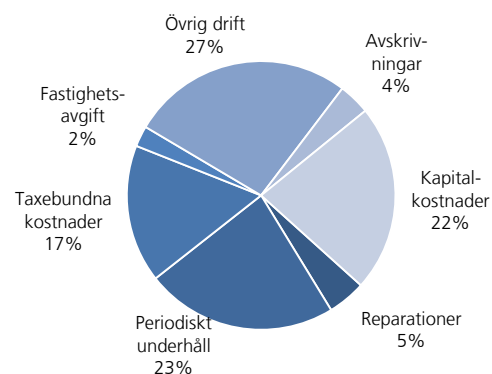
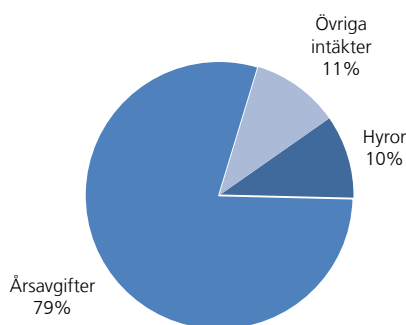
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 434 382</b>	<b>7 210 228</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 933 410	3 540 885
Finansiella intäkter	2 556	7 728
Medlemsinsatser	3 295 000	0
	<b>7 230 966</b>	<b>3 548 613</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 392 719	3 151 466
Finansiella kostnader	1 035 100	1 063 919
Ökning av kortfristiga fordringar	37 874	2 752
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	46 740	56 322
	<b>4 562 433</b>	<b>4 324 459</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 102 916</b>	<b>6 434 382</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 668 534</b>	<b>-775 846</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 planerades/startade följande underhållsarbeten-

Dränering av fastigheten Blåsutgatan 11-15, avslutas under 2017 lordiningsställande av utemiljö, avslutas under 2017 Rensning av ventilationskanaler, kontroll av köksventilationen, avslutas under 2017 med en OVK Renovering av avloppstammar i fastigheten Blåsutgatan 11-15 genomfördes under året

Föreningen tog fram en ny underhållsplan upprättad av SBC

Arbetet med brandsäkerhet startade under året, avslutat under 2017

lordiningsställande av fyra soprum startade under året, färdigt 2017

Ombyggnad av förrådslokal till lägenhet startade under året, avslutas under 2017

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 14 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	712	724	724	713
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	818	715	768	885
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 778	8 035	8 047	8 059
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	18	14	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	85	76	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	35	26	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	225	222	265	222
Soliditet (%)	61	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-667	-842	164	186
Nettoomsättning (tkr)	3 535	3 540	3 562	3 569

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 385 m<sup>2</sup> bostäder och 221 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	49 433 547	865 376	0	48 568 171
Upplåtelseavgifter	5 301 726	2 429 624	0	2 872 102
Fond för yttre underhåll	1 339 309	1 007 000	-986 300	1 318 609
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 074 582</b>	<b>4 302 000</b>	<b>-986 300</b>	<b>52 758 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 048 895	-1 007 000	144 787	-186 682
Årets resultat	-666 593	-666 593	841 513	-841 513
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 715 488</b>	<b>-1 673 593</b>	<b>986 300</b>	<b>-1 028 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 359 094</b>	<b>2 628 407</b>	<b>0</b>	<b>51 730 687</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-666 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-41 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 007 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 715 488</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 063 608
<b>-651 880</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 535 211	3 540 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	398 199	720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 933 410</b>	<b>3 540 885</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 866 042	-2 587 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 239	-449 296
Personalkostnader	Not 6	-116 438	-114 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 741	-174 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 567 460</b>	<b>-3 326 207</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>365 951</b>	<b>214 678</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 556	7 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 100	-1 063 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 032 544</b>	<b>-1 056 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-666 593</b>	<b>-841 513</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-666 593</b>	<b>-841 513</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	79 937 328	80 112 069
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>79 937 328</b>	<b>80 112 069</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>79 937 328</b>	<b>80 112 069</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 840
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	9 285 212	6 566 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>9 285 212</b>	<b>6 570 683</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	11 374	19 495
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 374</b>	<b>19 495</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 296 586</b>	<b>6 590 178</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>89 233 914</b>	<b>86 702 247</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 735 273	51 440 273
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 339 309	1 318 609
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 074 582</b>	<b>52 758 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 048 895	-186 682
Årets resultat		-666 593	-841 513
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 715 488</b>	<b>-1 028 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 359 094</b>	<b>51 730 687</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	34 058 175	34 108 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 058 175</b>	<b>34 108 175</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	50 000	50 000
Leverantörsskulder		276 225	204 059
Övriga skulder		0	122 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	490 420	487 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>816 645</b>	<b>863 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 233 914</b>	<b>86 702 247</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	333 år	333 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 120 262	3 078 657
Hyror bostäder	183 017	212 808
Hyror lokaler	138 315	140 987
Hyror parkering	76 042	82 740
Värmeintäkter	5 740	5 740
Gästlägenhet	11 800	19 200
Öresutjämning	36	32
	<b>3 535 211</b>	<b>3 540 165</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	398 199	0
Övriga intäkter	0	720
	<b>398 199</b>	<b>720</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	169 841	80 328
	Fastighetsskötsel beställning	65 725	13 576
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	47 500
	Snöröjning/sandning	21 419	22 600
	Städning entreprenad	134 420	94 500
	Städning enligt beställning	2 730	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 688	0
	Hissbesiktning	3 978	3 869
	Gemensamma utrymmen	0	4 409
	Gård	11 900	0
	Serviceavtal	28 207	8 235
	Förbrukningsmateriel	3 808	2 677
	Störningsjour och larm	0	2 229
	Brandskydd	58 243	5 006
		<b>550 959</b>	<b>284 929</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	8 419
	Brf Lägenheter	0	10 017
	Tvättstuga	41 047	10 963
	Entré/trapphus	22 522	30 692
	Lås	18 733	16 664
	VVS	16 518	54 543
	Värmeanläggning/undercentral	57 295	0
	Ventilation	12 606	0
	Elinstallationer	7 145	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 501	0
	Hiss	12 808	39 101
	Tak	0	5 771
	Fönster	1 634	0
	Balkonger/altaner	0	324
	Skador/klotter/skadegörelse	1 418	137 381
	Vattenskada	16 851	0
		<b>213 078</b>	<b>313 875</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	17 060	0
	VVS	288 960	0
	Stambyte	757 588	0
	Hiss	0	93 125
	Huskropp utvändigt	0	782 201
	Tak	0	110 974
		<b>1 063 608</b>	<b>986 300</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 353	86 871
	Värme	434 474	406 324
	Vatten	198 867	170 015
	Sophämtning/renhållning	51 944	74 034
		<b>763 638</b>	<b>737 244</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 473	42 689
	Kabel-TV	113 228	110 795
		<b>158 701</b>	<b>153 484</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>116 058</b>	<b>111 763</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 866 042</b>	<b>2 587 595</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	530	530
	Juridiska Åtgärder	18 751	36 875
	Inkassering avgift/hyra	2 975	3 675
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 438
	Föreningskostnader	5 394	7 617
	Fritids- och trivselkostnader	2 010	0
	Förvaltningsarvode	99 080	95 182
	Förvaltningsarvoden övriga	4 975	17 733
	Administration	7 900	9 893
	Konsultarvode	246 034	255 513
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
		<b>410 239</b>	<b>449 296</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	88 600	89 000
	Sociala kostnader	27 838	25 575
		<b>116 438</b>	<b>114 575</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	174 741	174 741
		<b>174 741</b>	<b>174 741</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 607 075	81 607 075
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 607 075</b>	<b>81 607 075</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 495 006	-1 320 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 741	-174 741
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 669 747</b>	<b>-1 495 006</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>79 937 328</b>	<b>80 112 069</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 360 000	23 360 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 683 000	38 386 000
	Taxeringsvärde mark	37 052 000	25 322 000
		<b>80 735 000</b>	<b>63 708 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 400 000	62 600 000
	Lokaler	1 335 000	1 108 000
		<b>80 735 000</b>	<b>63 708 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	70 259	69 250
	Skattefordran	78 411	82 706
	Klientmedel hos SBC	3 340 076	664 858
	Placeringskonto hos SBC	5 751 466	5 750 029
	Fordringar	45 000	0
		<b>9 285 212</b>	<b>6 566 843</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 318 609	1 142 609
	Reservering enligt stadgar	1 007 000	176 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-986 300	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 339 309</b>	<b>1 318 609</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,760 %	6 500 000	6 500 000	2017-11-24
Swedbank	2,990 %	13 000 000	13 000 000	2018-03-27
Swedbank	1,530 %	7 500 000	7 550 000	2021-12-22
Swedbank	4,400 %	7 108 175	7 108 175	2017-02-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 108 175</b>	<b>34 158 175</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		<b>34 058 175</b>	<b>34 108 175</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 858 175 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	39 744 000	39 744 000

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 genomförs följande Dränering av fastigheten Blåsutgatan 11-15  
Ombyggnad av föreningens utemiljö Färdigställande av soprum Obligatorisk  
ventilationskontroll (OVK) Färdigställande av lokal ombyggd till lägenhet Färdigställande  
av arbetet med brandsäkerhet



<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	208 080	216 204
Förutbetalda avgifter och hyror	282 340	271 122
Konsultarvode	0	0
	<b>490 420</b>	<b>487 326</b>

## Styrelsens underskrifter

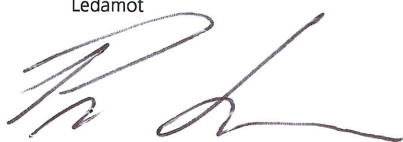
GÖTEBORG den 8 / 3 2017



Leif Gustav Emil Andersson  
Ledamot



Mattias Peter Christenson  
Ledamot



Per Ligander  
Ledamot



Per Mattias Melin  
Ledamot



Margit Anita Elisabet Zetterman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2017



Arthur Kozak  
Extern revisor



Johannes Carlén  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden, org.nr. 769609-6564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2016.

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

### Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

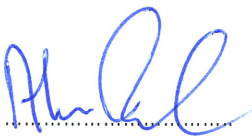
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 5 / 4 2017



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Johannes Carlén  
Förtroendevald revisor