

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2004-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mattias Peter Christenson	Ledamot
Ulf David Joel Ingfeldt	Ledamot
Per Ligander	Ledamot
Sven Johan Röstlund	Ledamot
Nils Jonas Wingren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 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	

PK

Valberedning

Patrik Johansson
Adam Ryding

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Majoma 122:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

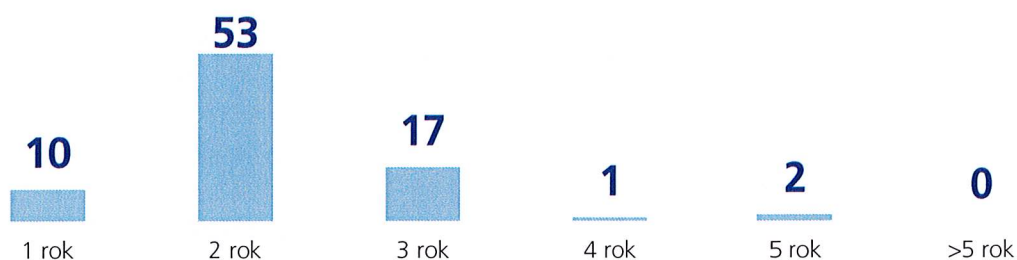
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 827 m², varav 4 606 m² utgör lägenhetsyta och 161 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Lokal 1001
Lokal 1007
Lokal 1004
Lokal 1011
Lokal 1012
Lokaler 1005 & 1008

Kommentar

Kan hyras av medlemmar
Ska byggas om till lägenhet
Väntar på uthyrning
(Förråd), Extern hyresgäst
Förråd, Extern hyresgäst
Förråd, Extern hyresgäst
Interna hyresgäster

PK

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fastigheternas portar	2019 - 2020	Beräknad färdigtid hösten 2020
Relining avlopp bottenplattan i Fastigheten Blåsutgatan 17-21	2019 - 2020	Kartläggning av avloppstammarnas utseende under 2019. Beslut att relina under 2019. Arbetet beräknas starta mitten av februari 2020
Injustering ventilation Blåsutgatan 9a-9d	2019 - 2020	Justeras efter fläktbyte
Nytt låssystem, bokning, informationstavlor i trappuppgångar, namndisplayer, samt byte av fastigheternas låscylindrar	2019 - 2020	Försenad slutbesiktning, klar slutet av februari 2020
Byte av adresser för lgh.182, 183 och 184	2019	Göteborgs kommun beslutade att lägenheter i gatuplan ska ha egen adress. Lägenheten i anslutning till uppgång 9a erhåller Blåsutgatan 9AA, uppgång 9b blir 9BA. 184 ännu inget beslut.
Ombyggnad av uteplats till lgh 182	2019	Syfte att förbättra dräneringen samt ensa utformningen
Bättringsmålning trapphus	2019	Bättringsmålning efter avslutad entreprenad
Byte av takfläkt på fastigheten 9a-9d	2019	Som en konsekvens av att föreningen erhåller tre nya lägenheter i fastigheten räcker kapaciteten inte till, takfläkten måste därför bytas
Renovering omklädningsrum bastu	2018	Klart 2018
Vattenanslutning på föreningens samtliga fastigheter	2018	Slangar finns tillgängliga i samtliga fastigheter
Putsning av fastigheternas grundmurar	2018	Gäller även övriga murdetaljer
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2018 - 2020	ca 69 kvm, Blåsutgatan 9a. Beräknad färdigtid hösten 2020
Besiktning, rensning, OVK, inventering köksfläktar	2018 - 2019	Klart februari 2019
Nyplantering på föreningens gårdar	2018 - 2019	Plantering utförd av föreningens medlemmar
Avskärmning stolpbelysning	2018 - 2019	Pga tekniska problem fortgår arbetet in i 2020
Ny takfläkt i fastigheten 17-21	2018	Utökad kapacitet i syfte att uppnå godkänd OVK
Spolning av samtliga köksstammar	2018 - 2019	Arbetet avslutades under 2019. Genomförs regelbundet i syfte att förhindra översvämning
Byte av inspektionslucka kryppgrund mittenhusets västra gavel	2018	
Montering avfuktare i mittenhusets västra gavel	2018	
Ombyggnad utemiljö	2017	
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2017 - 2018	Samtliga fastigheter. Klart 170605 25 kvm, Blåsutgatan 9d. Lägenheten såldes under 2019
Sanering kryppgrund 11-15	2017 - 2018	Klart våren 2018
Ventilation soprum	2017 - 2018	Gäller soprum 9b och 9c

AK

Utfört underhåll forts.

Nya soprum	2017	Blåsutgatan 9b, 9c, 9d (Farligt avfall)
Ny underhållsplan	2016	Ny underhållsplan våren 2016
Renovering avloppstammar	2016	Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Dränering	2016 - 2017	Ej möjlig pga berggrund
Ombyggnad utemiljö	2016 - 2017	Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
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	
Nya porttelefoner	2010 - 2011	
Balansering värmesystem	2010 - 2012	
Analys fukt i mittenhuset	2009 - 2010	
Spolning köksstammar	2009 - 2010	
Spolning dagvattenledningar	2009 - 2010	
Byte torktumlare nedre & mittenhuset	2009 - 2010	
Nytt skyddsstaket	2008 - 2009	
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering	2008 - 2009	
Renovering fritidslokal	2008 - 2009	
Byte torkaggregat mittenhuset	2008 - 2009	
Målning trapphus, källare & lokaler	2008 - 2009	
Slipning golv trapphus	2008 - 2009	
Byte exteriörbelysning portar	2008 - 2009	
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna	2008 - 2009	
Byte tvättmaskiner mittenhuset	2007 - 2008	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av fastigheten 17-23	2020	Beräknad färdigtid april 2020
Byte av föreningens portar	2020	Beräknad färdigtid hösten 2020

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
Sopprumsrengöring	Specialrengöring
Porttelefon/Bokningssystem	DinBox AB
Företagsinternet	ComHem

PK

Föreningens ekonomi

Brf Gyllene tidens ekonomi är generellt sett god. Föreningens lånebild är oförändrad under 2019 och en lokal har avyttrats till försäljning vilket givit en inkomst till föreningen. Gällande underhåll så har den underhållsplan som finns upprättad för föreningen följts. Under 2019 gjordes inga förändringar av årsavgiften men Q2 2020 planeras en höjning av årsavgifterna på 1%.

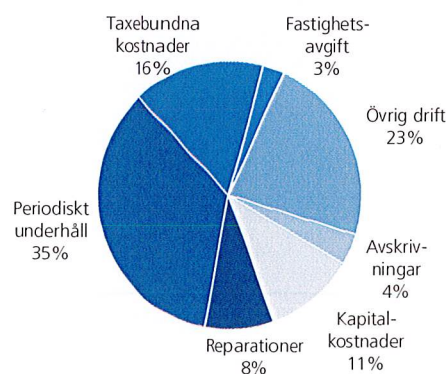
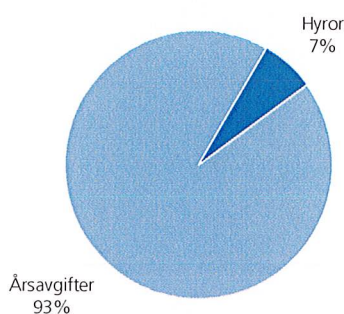
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 138 033	7 199 789
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 555 476	3 581 204
Finansiella intäkter	916	110
Minskning kortfristiga fordringar	45 074	1 775
Medlemsinsatser	1 850 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	287 473
	5 451 466	3 870 562
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 972 011	3 350 675
Finansiella kostnader	513 597	531 643
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	158 718	0
	4 694 326	3 932 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 895 173	7 138 033
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	754 000	-61 756

*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 1 377 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.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen erhållit nytt låssystem. Samtliga publika ytor har försetts med taggläsare. Varje hushåll har erhållit tre taggar. Under februari 2020 kommer samtliga låscylindrar i föreningens fastigheter att bytas ut. De nya som monteras är av typen "Fastighetsskötarnycklar" (FS) vilket innebär att de kommer endast distribueras till fastighetsskötare, jour och styrelsemedlemmar. Införandet (låssystemet) omfattar också nya porttelefoner, informationstavlor i samtliga trappuppgångar, namndisplayer utanför lägenhetsdörrarna samt ett bokningssystem för tvätt och föreningslokal.

Införandet av taggläsare ger en omfattande förenkling av access till föreningens fastigheter. En förlorad tagg är mycket enkel att ta bort ur systemet vilket ger en ökad trygghet och minskad risk för inbrott.

Viktigt är att boende anmäler eventuellt förlorad tagg till styrelsen.

Efter avslutad entreprenad målades delar av trappuppgångarna om. En ljusgrå nyans valdes till fondväggen.

Under året såldes en nybyggd lägenhet i gatuplanet på Blåsutgatan 9c. Lägenheten var från början en äldre affärslokal som hyrts ut under flera år och använts som förråd. Uteplatsen till den befintliga gatuplanlägenheten byggdes om och ensades med den nya uteplatsen. Anledningen var att den hade brister avseende vattenavrinning.

Efter att ombyggnaden av den nya lägenheten var klar upptäcktes att takfläkten saknade kapacitet för två nya lägenheter. Fläkten byttes till en kraftigare typ. Bytet av takfläkt påverkade luftflödet i fastigheten Blåsutgatan 9a-9d. En justering av flödet är planerad till våren 2020.

I samband med anmälan till Göteborgs Kommun om nytt lantmäterinumnummer till den nya lägenheten visade det sig att kommunen hade ändrat regelverket. Samtliga "fristående" lägenheter, ex. i gatuplan skall ha egen unik adress. Detta innebär att lägenheten i anslutning till uppgång 9a idag har adressen Blåsutgatan 9AA, lägenheten i anslutning till uppgång 9b har 9BA.

Ombyggnad av föreningens sista gatuplanslokal planerades under året. Arbetet drog ut på tiden då det var svårt att engagera arkitekt. En planritning har tagits fram under året och kommer att ligga till grund för ansökan till byggnadsnämnden under 2020.

Det har skett en omfattande nyplantering på föreningens gårdar under året. Arbetet har skötts av en föreningsmedlem.

Föreningen har ett regelbundet brandskydd, SBA. Brandsyn har genomförts vart fjärde kvartal i syfte att säkerställa att portar, källare-och vindsdörrar fungerar korrekt. Att inte brandfarligt material i form av papper, plast ligger i gemensamma utrymmen så som trappuppgångar, källargångar och vindsutrymmen.

Brandsynen görs av styrelsemedlem.

Under 2019 har omfattande arbete skett med att kartlägga bristerna på avloppsstammarna i bottenplattan till fastigheten Blåsutgatan 17-23. Under 2020 kommer stammarna att renoveras. Arbetet är beräknat att starta mitten februari 2020.

Arbetet med att ta fram offerter på nya portar har dragit ut på tiden. Arbetet fortsätter in i 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 0 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

AK

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	754	732	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	601	389	486	818
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 526	7 756	7 767	7 778
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	90	98	92	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	31	32	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	115	152	225
Soliditet (%)	60	60	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 104	-476	-4 083	-667
Nettoomsättning (tkr)	3 551	3 574	3 471	3 535

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 4 606 m² bostäder och 161 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 239 119	267 000	0	49 972 119
Upplåtelseavgifter	8 676 154	1 583 000	0	7 093 154
Fond för yttre underhåll	1 007 000	1 007 000	-528 000	528 000
S:a bundet eget kapital	59 922 273	2 857 000	-528 000	57 593 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 942 302	-1 007 000	52 255	-4 987 557
Årets resultat	-1 103 957	-1 103 957	475 745	-475 745
S:a ansamlad förlust	-7 046 259	-2 110 957	528 000	-5 463 302
S:a eget kapital	52 876 014	746 043	0	52 129 971

AK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 103 957
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 935 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 007 000
summa balanserat resultat	-7 046 259

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

	528 000
att i ny räkning överförs	-6 518 259

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 550 708	3 574 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 768	6 868
Summa rörelseintäkter		3 555 476	3 581 204
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 178 663	-2 610 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 465	-627 701
Personalkostnader	Not 6	-114 883	-112 265
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 741	-174 741
Summa rörelsekostnader		-4 146 752	-3 525 416
RÖRELSERESULTAT		-591 276	55 788
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		916	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 597	-531 643
Summa finansiella poster		-512 681	-531 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 103 957	-475 745
ÅRETS RESULTAT		-1 103 957	-475 745

AK

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 413 105	79 587 846
Summa materiella anläggningstillgångar	79 413 105	79 587 846
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 413 105	79 587 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	8 034 941	7 317 339
Summa kortfristiga fordringar	8 034 941	7 317 346
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 276	8 805
Summa kassa och bank	3 276	8 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 038 217	7 326 151
SUMMA TILLGÅNGAR	87 451 322	86 913 997

AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 915 273	57 065 273
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 007 000	528 000
Summa bundet eget kapital		59 922 273	57 593 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 942 302	-4 987 557
Årets resultat		-1 103 957	-475 745
Summa fritt eget kapital		-7 046 259	-5 463 302
SUMMA EGET KAPITAL		52 876 014	52 129 971
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 408 175	27 458 175
Summa långfristiga skulder		27 408 175	27 458 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 550 000	6 550 000
Leverantörsskulder		279 767	461 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	337 366	314 408
Summa kortfristiga skulder		7 167 133	7 325 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 451 322	86 913 997

AK

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	333 år	333 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	3 312 382	3 305 067
Hyror bostäder	123 434	123 434
Hyror lokaler	29 732	29 404
Hyror parkering	77 224	85 892
Gästlägenhet	7 800	30 400
Öresutjämning	136	139
	3 550 708	3 574 336

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 758	6 868
Övriga intäkter	10	0
	4 768	6 868

AK

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 723	13 350
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 684	15 320
	Snöröjning/sandning	15 108	35 801
	Städning enligt beställning	3 350	0
	Hissbesiktning	5 299	5 096
	Myndighetstillsyn	17 450	0
	Sophantering	2 836	7 254
	Gård	289	20 477
	Serviceavtal	18 946	10 634
	Förbrukningsmateriel	7 235	10 238
	Störningsjour och larm	0	3 669
	Brandskydd	9 095	20 810
	Fordon	0	3 263
		99 014	145 912
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	4 886
	Tvättstuga	33 289	17 950
	Sophantering/återvinning	4 023	0
	Källare	0	5 975
	Entré/trapphus	162 791	19 066
	Lås	1 470	10 510
	VVS	54 150	131 088
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 975
	Ventilation	12 615	37 956
	Elinstallationer	29 137	3 420
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 800	17 324
	Hiss	43 430	16 324
	Huskropp utvändigt	2 550	0
	Tak	5 105	0
	Balkonger/altaner	6 455	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 099	12 268
	Vattenskada	4 188	15 213
		395 102	294 955
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	92 724	1 113 336
	VVS	0	20 963
	Ventilation	62 625	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	1 434 168	0
	Balkonger/altaner	45 000	0
		1 634 517	1 134 299
	Taxebundna kostnader		
	El	106 900	91 463
	Värme	435 523	451 644
	Vatten	146 494	142 851
	Sophämtning/renhållning	48 485	62 611
	Grovsopor	11 972	0
		749 373	748 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 298	48 140
	Kabel-TV	119 825	117 186
	Bredband	4 820	0
		178 943	165 326
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 714	121 647
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 178 663	2 610 709

FK

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	50	5 207
	Tele- och datakommunikation	959	620
	Juridiska åtgärder	0	21 394
	Inkassering avgift/hyra	3 825	2 125
	Hysesförluster	2	0
	Övriga förluster	45 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	18 125
	Föreningskostnader	2 519	18 960
	Styrelseomkostnader	0	368
	Fritids- och trivselkostnader	377	1 546
	Förvaltningsarvode	442 934	429 404
	Administration	10 442	4 830
	Korttidsinventarier	0	3 588
	Konsultarvode	146 748	114 555
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	6 980
		678 465	627 701

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Sociala kostnader	21 883	21 265
		114 883	112 265

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	174 741	174 741
		174 741	174 741

AK

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 607 075	81 607 075
	Utgående anskaffningsvärde	81 607 075	81 607 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 019 229	-1 844 488
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 741	-174 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 193 970	-2 019 229
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 413 105	79 587 846
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 360 000	23 360 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 456 000	43 683 000
	Taxeringsvärde mark	62 824 000	37 052 000
		123 280 000	80 735 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 400 000	79 400 000
	Lokaler	880 000	1 335 000
		123 280 000	80 735 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	70 289	70 289
	Skattefordran	72 755	72 822
	Klientmedel hos SBC	4 139 568	3 377 762
	Placeringskonto hos SBC	3 752 329	3 751 466
	Fordringar	0	45 000
		8 034 941	7 317 339
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	528 000	1 301 701
	Reservering enligt stadgar	1 007 000	528 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-528 000	-1 301 701
	Vid årets slut	1 007 000	528 000

FK

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	0,848 %	6 500 000	6 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,580 %	13 000 000	13 000 000	2023-03-30
Swedbank	1,530 %	7 350 000	7 400 000	2021-12-22
Swedbank	1,600 %	7 108 175	7 108 175	2022-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		33 958 175	34 008 175	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 550 000	-6 550 000	
		27 408 175	27 458 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 708 175 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 744 000	39 744 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	62 915	60 251
Avgifter och hyror	274 451	254 157
	337 366	314 408

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2020 kommer arbetet med att ta in offerter på nya portar att fortgå.

Relining av avloppsstammarna i bottenplattan på fastigheten Blåsutgatan 17-23 kommer att starta mitten av februari.

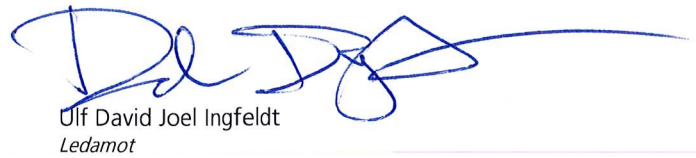
AK

Styrelsens underskrifter

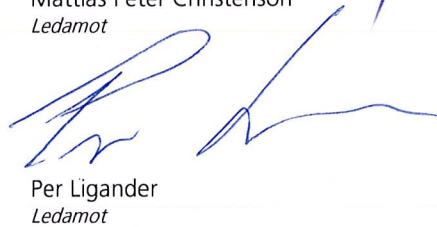
GÖTEBORG den 22 / 3 2020



Mattias Peter Christenson
Ledamot



Ulf David Joel Ingfeldt
Ledamot



Per Ligander
Ledamot



Sven Johan Röstlund
Ledamot



Nils Jonas Wingren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020



Arthur Kozak
Extern revisor



Johannes Carlén
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllene tiden för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PK

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 Brf Gyllene tiden för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 26/3 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB



Johannes Carlén
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 312 000	3 312 382	3 305 000
Hyror bostäder	123 000	123 434	123 000
Hyror lokaler	29 000	29 732	29 000
Hyror parkering	75 000	77 224	80 000
Gästlägenhet	20 000	7 800	20 000
Öresutjämning	0	136	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 758	0
Övriga intäkter	0	10	0
	3 559 000	3 555 476	3 557 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-37 000	-9 723	-37 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-9 684	-4 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-15 108	-23 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 350	-2 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 299	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-17 450	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-4 000
Sophantering	-3 000	-2 836	0
Gård	-12 000	-289	-5 000
Serviceavtal	-12 000	-18 946	-13 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-7 235	-5 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-1 000
Brandskydd	-15 000	-9 095	-15 000
	-131 000	-99 014	-116 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-252 000
Tvättstuga	0	-33 289	0
Sopphantering/återvinning	0	-4 023	0
Entré/trapphus	0	-162 791	0
Lås	0	-1 470	0
VVS	0	-54 150	0
Ventilation	0	-12 615	0
Elinstallationer	0	-29 137	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-30 800	0
Hiss	0	-43 430	0
Huskropp utvändigt	0	-2 550	0
Tak	0	-5 105	0
Balkonger/altaner	0	-6 455	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 099	0
Vattenskada	0	-4 188	0
	-250 000	-395 102	-252 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	-92 724	-2 100 000
Lås	0	0	-1 500 000
Ventilation	0	-62 625	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-1 434 168	0
Balkonger/altaner	0	-45 000	0
	-3 000 000	-1 634 517	-3 600 000

Taxebundna kostnader			
El	-96 000	-106 900	-88 000
Värme	-470 000	-435 523	-442 000
Vatten	-143 000	-146 494	-149 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-48 485	-63 000
Grovsopor	0	-11 972	-8 000
	-775 000	-749 373	-750 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-54 298	-48 000
Kabel-TV	-122 000	-119 825	-120 000
Bredband	0	-4 820	0
	-173 000	-178 943	-168 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-124 000	-121 714	-124 000
	-124 000	-121 714	-124 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-6 000	-50	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-959	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Hysesförluster	0	-2	0
Övriga förluster	0	-45 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 500	-17 000
Föreningskostnader	-19 000	-2 519	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-377	-6 000
Förvaltningsarvode	-452 000	-442 934	-454 000
Administration	-7 000	-10 442	-8 000
Konsultarvode	0	-146 748	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 110	-7 000
	-514 000	-678 465	-496 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-90 700	-91 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 300	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-21 883	-29 000
	-124 000	-114 883	-123 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-175 000	-174 741	-175 000
	-175 000	-174 741	-175 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 266 000	-4 146 752	-5 804 000
RÖRELSERESULTAT	-1 707 000	-591 276	-2 247 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	863	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-516 000	-513 573	-491 000
Övriga räntekostnader	0	-24	0
	-516 000	-512 681	-491 000
RESULTAT	-2 223 000	-1 103 957	-2 738 000