



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Gyllene tiden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mattias Peter Christenson	Ledamot
Per Ligander	Ledamot
Nils Jonas Wingren	Ledamot
Margit Anita Elisabet Zetterman	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	

Valberedning

Patrik Johansson
Adam Ryding

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-20. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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.

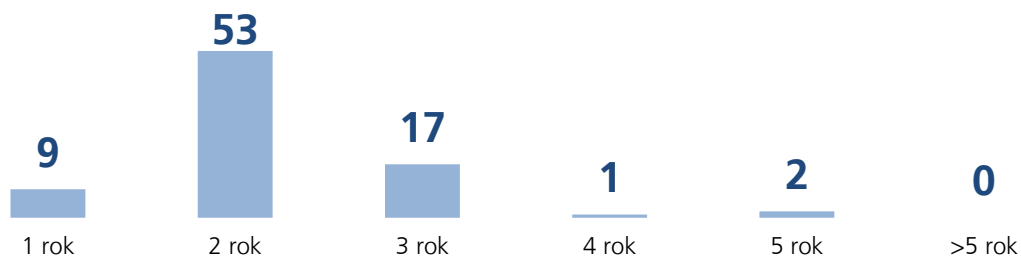
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 606 m², varav 4 385 m² utgör lägenhetsyta och 221 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Lokal 1001
Lokal1007
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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 - 2019	ca 62 kvm, Blåsutgatan 9a. Beräknad färdigtid hösten 2019
Besiktning, rensning, OVK, inventering köksfläktar	2018 - 2019	Klart februari 2019
Nyplantering på föreningens gårdar	2018	Plantering utförd av föreningens medlemmar
Avskärmning stolpbelysning	2018	Arbetet fortgår in i 2019
Ny takfläkt i fastigheten 17-21	2018	Utökad kapacitet i syfte att uppnå godkänd OVK
Spolning av samtliga köksstammar	2018	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	Samtliga fastigheter. Klart 170605
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2017 - 2018	25 kvm, Blåsutgatan 9d. Försäljning mars 2019
Sanering kryppgrund 11-15	2017 - 2018	Klart våren 2018
Ventilation soprum	2017 - 2018	Gäller soprum 9b och 9c
Nya soprum	2017	Blåsutgatan 9b, 9c, 9d (Farligt avfall)
Ombyggnad utemiljö	2016 - 2017	Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
Dränering	2016 - 2017	Ej möjlig pga berggrund
Ny underhållsplan	2016	Ny underhållsplan våren 2016
Renovering avloppstammar	2016	Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Lokal ombyggd och såld	2015 - 2016	
Målning plåtdetaljer tak	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	
Spolning dagvattenledningar	2009 - 2010	
Spolning köksstammar	2009 - 2010	
Byte torktumlare nedre & mittenhuset	2009 - 2010	
Analys fukt i mittenhuset	2009 - 2010	

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering	2008 - 2009	
Nytt skyddsstaket	2008 - 2009	
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna	2008 - 2009	
Byte torkaggregat 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	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt låssystem, bokning samt elektroniska namntavlor	2018-2019	Beräknad färdigtid maj 2019
Avlopp omklädningsrum bastu	2019	Översvämmas i samband med regn
Byte av fastighetens portar	2019	beräknad färdigtid november 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

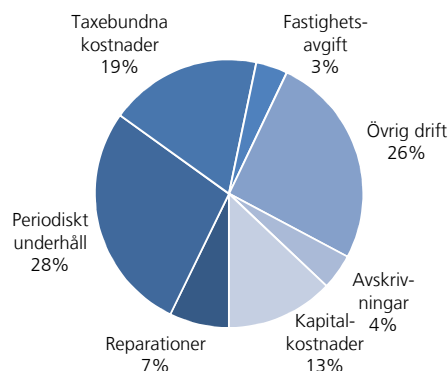
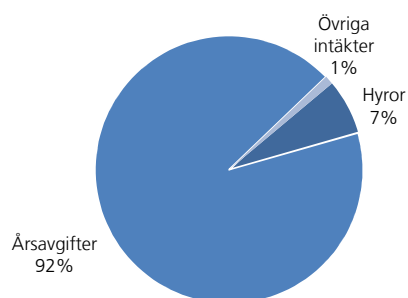
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-09-30 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 199 789	9 102 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 581 204	3 489 766
Finansiella intäkter	110	113
Minskning kortfristiga fordringar	1 775	3 777
Medlemsinsatser	0	2 330 000
Ökning av kortfristiga skulder	287 473	0
	3 870 562	5 823 656
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 350 675	6 699 533
Finansiella kostnader	531 643	698 983
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	278 267
	3 932 318	7 726 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 138 033	7 199 789
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-61 756	-1 903 127

*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 1 337 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	732	712	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	389	486	818	715
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 756	7 767	7 778	8 035
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	98	92	94	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	32	43	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	152	225	222
Soliditet (%)	60	60	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	-4 083	-667	-842
Nettoomsättning (tkr)	3 574	3 471	3 535	3 540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 385 m² bostäder och 221 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	49 972 119	0	0	49 972 119
Upplåtelseavgifter	7 093 154	0	0	7 093 154
Fond för yttre underhåll	528 000	528 000	-1 301 701	1 301 701
S:a bundet eget kapital	57 593 273	528 000	-1 301 701	58 366 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 987 557	-528 000	-2 781 677	-1 677 880
Årets resultat	-475 745	-475 745	4 083 378	-4 083 378
S:a ansamlad förlust	-5 463 302	-1 003 745	1 301 701	-5 761 258
S:a eget kapital	52 129 971	-475 745	0	52 605 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475 745
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 459 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-528 000</u>
summa balanserat resultat	-5 463 302

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>528 000</u>
-4 935 302

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 574 336	3 470 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 868	18 946
Summa rörelseintäkter		3 581 204	3 489 766
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 610 709	-5 780 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 701	-807 427
Personalkostnader	Not 6	-112 265	-111 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 741	-174 741
Summa rörelsekostnader		-3 525 416	-6 874 274
RÖRELSERESULTAT		55 788	-3 384 508
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 643	-698 983
Summa finansiella poster		-531 533	-698 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-475 745	-4 083 378
ÅRETS RESULTAT		-475 745	-4 083 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 587 846	79 762 587
Summa materiella anläggningstillgångar	79 587 846	79 762 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 587 846	79 762 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	7 317 339	7 380 509
Summa kortfristiga fordringar	7 317 346	7 380 509
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 805	9 173
Summa kassa och bank	8 805	9 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 326 151	7 389 682
SUMMA TILLGÅNGAR	86 913 997	87 152 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 065 273	57 065 273
Fond för yttre underhåll	Not 10	528 000	1 301 701
Summa bundet eget kapital		57 593 273	58 366 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 987 557	-1 677 880
Årets resultat		-475 745	-4 083 378
Summa fritt eget kapital		-5 463 302	-5 761 258
SUMMA EGET KAPITAL		52 129 971	52 605 716
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 458 175	14 508 175
Summa långfristiga skulder		27 458 175	14 508 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 550 000	19 550 000
Leverantörsskulder		461 443	108 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	314 408	379 807
Summa kortfristiga skulder		7 225 851	20 038 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 913 997	87 152 269

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	333 år	333 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 305 067	3 209 149
Hyror bostäder	123 434	138 330
Hyror lokaler	29 404	52 851
Hyror parkering	85 892	68 556
Värmeintäkter	0	1 435
Gästlägenhet	30 400	600
Öresutjämning	139	-100
	3 574 336	3 470 820

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 868	11 791
Övriga intäkter	0	7 155
	6 868	18 946

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	13 350	29 066
	Fastighetskötsel gård beställning	15 320	10 532
	Snöröjning/sandning	35 801	19 495
	Städning enligt beställning	0	1 138
	Hissbesiktning	5 096	4 044
	Myndighetstillsyn	0	1 761
	Gemensamma utrymmen	0	6 352
	Sophantering	7 254	0
	Gård	20 477	2 125
	Serviceavtal	10 634	11 791
	Förbrukningsmateriel	10 238	7 521
	Störningsjour och larm	3 669	0
	Brandskydd	20 810	13 465
	Fordon	3 263	0
		145 912	107 290
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 134
	Hyseslägenheter	0	1 764
	Brf Lägenheter	4 886	0
	Tvättstuga	17 950	12 697
	Sophantering/återvinning	0	13 934
	Källare	5 975	0
	Entré/trapphus	19 066	12 525
	Lås	10 510	15 540
	VVS	131 088	40 788
	Värmeanläggning/undercentral	2 975	0
	Ventilation	37 956	48 654
	Elinstallationer	3 420	3 350
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 324	0
	Hiss	16 324	32 879
	Tak	0	13 725
	Fasad	0	6 163
	Fönster	0	7 413
	Balkonger/altaner	0	3 422
	Skador/klotter/skadegörelse	12 268	23 118
	Vattenskada	15 213	27 467
		294 955	270 573
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 113 336	2 730 626
	Gemensamma utrymmen	0	33 180
	Sophantering/återvinning	0	323 125
	VVS	20 963	6 750
	Ventilation	0	55 000
	Mark/gård/utemiljö	0	1 250 000
		1 134 299	4 398 681

DRIFTKOSTNADER FORTS.		
Taxebundna kostnader		
El	91 463	83 864
Värme	451 644	423 982
Vatten	142 851	148 132
Sophämtning/renhållning	62 611	59 777
Grovsopor	0	7 112
	748 569	722 867
Övriga driftkostnader		
Försäkring	48 140	45 891
Kabel-TV	117 186	115 211
	165 326	161 102
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 647	119 865
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 610 709	5 780 378
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2018	2017
Medlemsinformation	5 207	680
Tele- och datakommunikation	620	530
Juridiska åtgärder	21 394	29 853
Inkassering avgift/hyra	2 125	1 699
Hysesförluster	0	2
Revisionsarvode extern revisor	18 125	16 000
Föreningskostnader	18 960	1 750
Styrelseomkostnader	368	0
Fritids- och trivselkostnader	1 546	5 476
Förvaltningsarvode	429 404	431 962
Förvaltningsarvoden övriga	0	-313
Administration	4 830	6 076
Korttidsinventarier	3 588	0
Konsultarvode	114 555	306 872
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 980	6 840
	627 701	807 427
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
	2018	2017
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	91 000	89 600
Sociala kostnader	21 265	22 128
	112 265	111 728
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
	2018	2017
Byggnad	174 741	174 741
	174 741	174 741

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 844 488	-1 669 747
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 741	-174 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 019 229	-1 844 488
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 587 846	79 762 587
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 360 000	23 360 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 683 000	43 683 000
	Taxeringsvärde mark	37 052 000	37 052 000
		80 735 000	80 735 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 400 000	79 400 000
	Lokaler	1 335 000	1 335 000
		80 735 000	80 735 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	70 289	70 289
	Skattefordran	72 822	74 604
	Klientmedel hos SBC	3 377 762	3 439 150
	Placeringskonto hos SBC	3 751 466	3 751 466
	Fordringar	45 000	45 000
		7 317 339	7 380 509
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 301 701	1 339 309
	Reservering enligt stadgar	528 000	1 026 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 301 701	-1 063 608
	Vid årets slut	528 000	1 301 701

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,250 %	6 500 000	6 500 000	Rörligt
Swedbank	1,580 %	0	13 000 000	Löst
Swedbank	1,530 %	7 400 000	7 450 000	2021-12-22
Swedbank	1,600 %	7 108 175	7 108 175	2022-02-25
Handelsbanken	1,580 %	13 000 000	0	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		34 008 175	34 058 175	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 550 000	-19 550 000	
		27 458 175	14 508 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 758 175 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 744 000	39 744 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	60 251	131 978
Avgifter och hyror	254 157	247 829
	314 408	379 807

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 4 2019



Mattias Peter Christenson
Ledamot



Per Ligander
Ledamot



Nils Jonas Wingren
Ledamot



Margit Anita Elisabet Zetterman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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.

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 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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 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 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. 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 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:

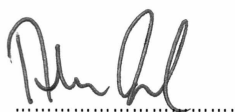
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

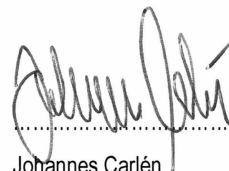
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 29 / 4 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Johannes Carlén
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 305 000	3 305 067	3 240 200
Hyror bostäder	123 000	123 434	125 900
Hyror lokaler	29 000	29 404	0
Hyror parkering	80 000	85 892	66 100
Gästlägenhet	20 000	30 400	20 000
Öresutjämnning	0	139	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 868	0
	3 557 000	3 581 204	3 452 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-37 000	-13 350	-40 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	-15 320	0
Snöröjning/sandning	-23 000	-35 801	-22 300
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 500
Hissbesiktning	-5 000	-5 096	-4 200
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-2 000
Sophantering	0	-7 254	0
Gård	-5 000	-20 477	-6 000
Serviceavtal	-13 000	-10 634	-29 400
Förbrukningsmateriel	-5 000	-10 238	-4 500
Störningsjour och larm	-1 000	-3 669	0
Brandskydd	-15 000	-20 810	-30 000
Fordon	0	-3 263	0
	-116 000	-145 912	-139 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-252 000	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-4 886	0
Tvättstuga	0	-17 950	0
Källare	0	-5 975	0
Entré/trapphus	0	-19 066	0
Lås	0	-10 510	0
VVS	0	-131 088	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 975	0
Ventilation	0	-37 956	0
Elinstallationer	0	-3 420	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-17 324	0
Hiss	0	-16 324	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 268	0
Vattenskada	0	-15 213	0
	-252 000	-294 955	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 100 000	-1 113 336	0
Källare	0	0	-61 500
Lås	-1 500 000	0	-600 000
VVS	0	-20 963	0
	-3 600 000	-1 134 299	-661 500

Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-91 463	-81 600
Värme	-442 000	-451 644	-452 100
Vatten	-149 000	-142 851	-207 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-62 611	-54 100
Grovsopor	-8 000	0	0
	-750 000	-748 569	-794 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-48 140	-46 900
Kabel-TV	-120 000	-117 186	-117 100
	-168 000	-165 326	-164 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-124 000	-121 647	-123 100
	-124 000	-121 647	-123 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-5 207	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-620	-500
Juridiska åtgärder	0	-21 394	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-18 125	-16 400
Föreningskostnader	-2 000	-18 960	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-368	0
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-1 546	0
Förvaltningsarvode	-454 000	-429 404	-422 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-8 000	-4 830	-7 000
Korttidsinventarier	0	-3 588	0
Konsultarvode	0	-114 555	-300 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 980	-7 200
	-496 000	-627 701	-785 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-88 800	-91 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 200	0
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-21 265	-28 600
	-123 000	-112 265	-119 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-175 000	-174 741	-174 800
	-175 000	-174 741	-174 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 804 000	-3 525 416	-3 163 300
RÖRELSERESULTAT	-2 247 000	55 788	288 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	110	0
Låneräntor	-491 000	-531 643	-590 900
	-491 000	-531 533	-590 800
RESULTAT	-2 738 000	-475 745	-301 900