2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Guldborgen

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldborgen

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 2016 och 2035.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Alexander Mats Arvid Aronsson	Ledamot	Avgick december 2017
Johanna Alfa Nikolina Ekelund	Ledamot	
Jerker Andreas Gustafsson	Ledamot	Avgick december 2017 pga avflytt
Joakim Edvin Wilhelm Hansson	Ledamot	Avgick december 2017
Helena Marie Olivia Pedersen	Ledamot	
Cecilia Elisabeth Cedergren	Suppleant	
Per-Eric Thomas Anvelid	Revisor	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young

Valberedning
Bengt Göran Andersson
Monica Yvonne Squires

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2016-12-12. Extra stämma med anledning av nyval av ledamöter till styrelsen.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

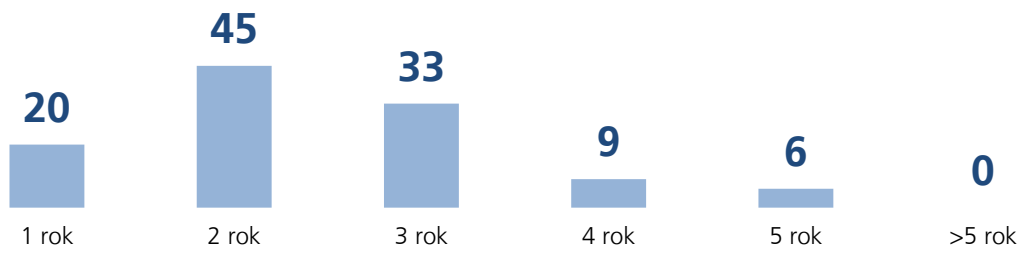
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m², varav 8 015 m² utgör lägenhetsyta och 1 936 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försäljning eldstäder, skorstenar 501 lager	32 m²	2016-01-01
Försäljning eldstäder, skorstenar gatuplan 502	99 m²	2016-01-01
Blomsterbutik 503	68 m²	2016-09-30
Restaurang Feed504	117 m²	2016-07-31
Matbutik Närlivs 505	166 m²	2015-08-31
Försäljning, Solskydd & persienner	190 m²	2016-12-01
Pizzeria Amore 507	142 m²	2017-03-31
Lokal 508	390 m²	
Lager 511	23 m²	2017-01-01
Lager 512	20 m²	2017-01-01
Lager 513	27 m²	2014-11-01
Lager 514	62 m²	2022-03-31
Lager 515	38 m²	Outhyrd
Lager 517	15 m²	Tillsvidare
Lager 518 skyddsrum	45 m²	Tillsvidare
Lager 519	28 m²	2015-04-01
Lager 520	45 m²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Möteslokal 510	samlingslokalen 177kvm

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radiatorventiler	2015	Energibesparande åtgärd
Bredband, nyinstallation	2014	
Vattenskada	2014	Källarlokaler inklusive Handelsbanken
Porttelefoner	2014 - 2015	Arbete med felsökning och förbättringar pågår
Montering postboxar	2013	
Lokal 508 renoverad toalett	2013	
Utbyte styrutrustning värme	2013	Energisparande åtgärd
Installation brandvarnare på vindar	2013	Säkerhet
Div yttre/ inre underhåll	2013	garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Åtgärder tvättstuga	2013 - 2014	
Renovering hyreslägenheter	2013	
Nya entrémattor	2013	
Åtgärd torkrum Edward lindahlsgatan 20 C	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Råttstopp källaren	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Postboxar	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Renovering av värmeväxlare	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Byte av avlopsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	Ny betong
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
VVS & badrum hus 2	2011	
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmeväxlare	2010	Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Gård omläggning	2004	
Omläggning tak	1998	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Nya balkonger	1997	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Ny värmeanläggning, värmeväxlare	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förnyande av innergård	2017	Gammal lekplats plockas bort
Renovering av lokal 508	2017	
Staket kring innergård	2017	
Miljöhus	2017	
Gemensamhetslokal	2018	Renoveras och fuktspärr
Fönster	2019	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IL Recycling
Fastighetsskötsel	GN Fast AB
Hissar	Kone
Akutjour	Securitas
Mobiltelefon	Tele 2
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on
Städ	Sydsvenska städ AB

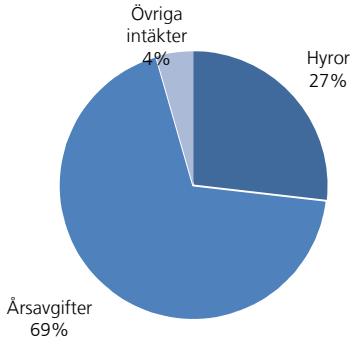
Föreningens ekonomi
Föreningen har enligt plan justerat avgifterna med 2% enligt tidigare ekonomisk plan. En långsiktig budget som är anpassad efter underhållsplanen kommer att arbetas fram under 2017.

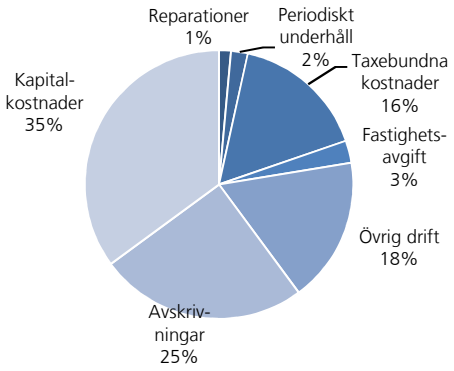
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 611 731**	**3 542 799**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 813 219	7 824 455
Finansiella intäkter	1 012	2 128
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 433
Medlemsinsatser	0	1 150 000
	7 814 231	**8 982 016**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 567 236	5 115 928
Finansiella kostnader	3 210 542	3 638 004
Ökning av kortfristiga fordringar	3 469	0
Minskning av långfristiga skulder	110 100	1 019 862
Minskning av kortfristiga skulder	344 990	139 290
	7 236 337	**9 913 084**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 189 625**	**2 611 731**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**577 894**	**-931 068**

*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

Ekonomi

Beslut om avgiftshöjning om 2%.

Omförhandling av bostadsrättsföreningens lån sker 2017/2019.

Bostadsrättsföreningen har under 2016 legat i en tvist med en bostadsrättsmedlem gällande ett byggfel. Föreningen har använt juridiskt ombud i tvisten.

Fastigheten

Beslut har tagits om att avveckla den lekplats som finns på gården då den bedöms osäker för barn, detta kommer att ske våren 2017.

Styrelsen har beslutat att en av föreningens lokaler som blivit lediga under hösten skall iordningställas innan den hyrs ut.

Styrelsen har både genom sin ekonomiska förvaltare SBC och själva varit i kontakt med Malmö kommun för att få en uppskattning om hur en eventuell höjning av tomträttsavgälden skulle se ut. Malmö kommun har dessvärre dock inte kunnat lämna något besked.

Övrigt

Ny rutin gällande nyinflyttade som nu får besök av valberedningen i samband med inflytt.

Styrelsen har regelbundet bjudit in till träffar för föreningens medlemmar för att informera om händelser samt för att skapa ett öppet forum för medlemmarna att komma med synpunkter och frågor.

Föreningen har legat i en tvist med en bostadsrättsmedlem avseende en ombyggnation i bostadsrättsmedlemmens lägenhet.

Nya medlemmar i föreningen har under året fått ett besök av föreningens valberedning då de flyttat in i syfte att fånga upp om intresse finns att engagera sig i föreningen. Detta har under året givit gott resultat och kommer därför att fortsätta framöver.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 103 st
Överlåtelser under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:138
Tillkommande medlemmar:22
Avgående medlemmar:28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:132

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	731	765	713	662
Hyror/m² hyresrättsyta	1 008	923	947	942
Lån/m² bostadsrättsyta	10 007	10 665	10 812	10 965
Elkostnad/m² totalyta	16	17	16	20
Värmekostnad/m² totalyta	93	102	84	100
Vattenkostnad/m² totalyta	23	24	19	24
Kapitalkostnader/m² totalyta	315	374	397	409
Soliditet (%)	57	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 203	-3 167	-1 953	-1 571
Nettoomsättning (tkr)	7 767	7 749	7 206	6 838

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 015 m² bostäder och 1 936 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	101 308 579	0	0	101 308 579
Upplåtelseavgifter	5 919 124	0	0	5 919 124
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll	1 532 232	973 150	-1 351 238	1 910 320
S:a bundet eget kapital	**108 657 935**	**973 150**	**-1 351 238**	**109 036 023**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 970 571	-973 150	-1 815 880	-9 181 541
Årets resultat	-1 202 658	-1 202 658	3 167 118	-3 167 118
S:a ansamlad förlust	**-13 173 229**	**-2 175 808**	**1 351 238**	**-12 348 659**
S:a eget kapital	**95 484 707**	**-1 202 658**	**0**	**96 687 365**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 202 658
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 997 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-973 150
summa balanserat resultat	**-13 173 229**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	183 059
att i ny räkning överförs	**-12 990 170**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 767 376	7 748 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 843	75 691
Summa rörelseintäkter		**7 813 219**	**7 824 455**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 918 646	-4 608 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-521 390	-357 232
Personalkostnader	Not 6	-127 200	-150 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 239 111	-2 239 769
Summa rörelsekostnader		**-5 806 347**	**-7 355 697**
RÖRELSERESULTAT		**2 006 872**	**468 758**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 012	2 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 210 542	-3 638 004
Summa finansiella poster		**-3 209 530**	**-3 635 876**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 202 658**	**-3 167 118**
ÅRETS RESULTAT		**-1 202 658**	**-3 167 118**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	167 263 055	169 489 710
Maskiner och inventarier	Not 9	2 610	15 066
Summa materiella anläggningstillgångar		**167 265 665**	**169 504 776**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**167 265 665**	**169 504 776**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		171	36
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 129 891	2 555 612
Summa kortfristiga fordringar		**3 130 062**	**2 555 648**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		324 616	317 666
Summa kassa och bank		**324 616**	**317 666**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 454 677**	**2 873 314**
SUMMA TILLGÅNGAR		**170 720 342**	**172 378 090**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 125 703	107 125 703
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 532 232	1 910 320
Summa bundet eget kapital		**108 657 935**	**109 036 023**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 970 571	-9 181 541
Årets resultat		-1 202 658	-3 167 118
Summa fritt eget kapital		**-13 173 229**	**-12 348 659**
SUMMA EGET KAPITAL		**95 484 707**	**96 687 365**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	73 281 942	73 628 894
Summa långfristiga skulder		**73 281 942**	**73 628 894**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	236 852	0
Leverantörsskulder		253 800	363 833
Skatteskulder		497 063	509 780
Övriga skulder		33 466	29 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	932 513	1 158 865
Summa kortfristiga skulder		**1 953 694**	**2 061 831**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**170 720 342**	**172 378 090**

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	100 år rak plan	100 år rak plan
Elanläggning	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	5 371 812	5 283 915
Hyror bostäder	729 258	726 386
Hyror lokaler momspliktiga	789 042	788 774
Hyror lokaler	356 234	406 677
Hyror garage	220 205	208 327
Kabel-TV intäkter	96 720	96 650
Bredbandsintäkter	203 940	237 435
Fakturerade kostnader	0	500
Öresutjämning	165	100
	7 767 376	**7 748 764**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Försäkringsersättning	45 363	73 921
Övriga intäkter	480	1 770
	45 843	**75 691**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	222 801	216 747
Fastighetsskötsel beställning	38 959	21 715
Fastighetsskötsel gård beställning	4 989	0
Snöröjning/sandning	3 602	1 332
Städning entreprenad	117 567	112 034
Städning enligt beställning	0	4 783
Sotning	1 549	33 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	53 782	0
Hissbesiktning	11 041	9 653
Bevakning	4 478	2 888
Sophantering	5 884	0
Serviceavtal	24 068	21 439
Förbrukningsmateriel	11 220	21 206
Teleport/hissanläggning	0	1 222
Störningsjour och larm	0	2 804
Brandskydd	7 823	0
	507 764	**448 823**
Reparationer		
Brf Lägenheter	7 174	0
Lokaler	0	128 075
Tvättstuga	15 574	10 057
Sophantering/återvinning	1 695	1 414
Källare	0	2 215
Entré/trapphus	0	8 725
Lås	4 178	16 237
VVS	23 774	135 466
Ventilation	3 005	1 282
Elinstallationer	0	4 478
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 199	12 742
Hiss	14 911	54 781
Fasad	6 285	0
Fönster	0	2 062
Balkonger/altaner	5 520	3 442
Mark/gård/utemiljö	0	11 702
Garage/parkering	0	38 948
Skador/klotter/skadegörelse	5 717	1 310
Vattenskada	38 322	121 294
	131 353	**554 229**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	1 075 243
Gemensamma utrymmen	0	275 994
Fasad	13 267	0
Balkonger/altaner	169 792	0
	183 059	**1 351 238**
Taxebundna kostnader		
El	156 593	163 647
Värme	926 796	988 060
Vatten	229 495	234 383
Sophämtning/renhållning	135 389	142 604
Grovsopor	3 028	6 964
	1 451 301	**1 535 659**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	93 967	90 430
Tomträttsavgäld	12 692	12 692
Kabel-TV	83 980	141 973
Bredband	216 737	216 737
	407 376	**461 832**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**237 793**	**256 359**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 918 646**	**4 608 140**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
Tele- och datakommunikation	5 260	6 425
Juridiska Åtgärder	103 251	5 500
Inkassering avgift/hyra	3 812	2 881
Övriga förluster	0	250
Revisionsarvode extern revisor	13 622	14 470
Föreningskostnader	551	12 653
Styrelseomkostnader	0	2 955
Förvaltningsarvode	272 714	142 469
Förvaltningsarvoden övriga	21 626	0
Administration	8 228	7 722
Konsultarvode	84 386	161 907
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 940	0
	521 390	**357 232**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2016**	**2015**
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	99 200	114 994
Sociala kostnader	28 000	35 562
	127 200	**150 556**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
Byggnad	1 627 163	1 627 163
Förbättringar	599 492	599 492
Inventarier	12 456	13 114
	2 239 111	**2 239 769**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 133 705	177 133 705
	Utgående anskaffningsvärde	**177 133 705**	**177 133 705**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 643 995	-5 417 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 226 655	-2 226 655
	Utgående avskrivning enligt plan	**-9 870 650**	**-7 643 995**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**167 263 055**	**169 489 710**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 400 000	67 200 000
	Taxeringsvärde mark	62 342 000	43 390 000
		135 742 000	**110 590 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 000 000	99 000 000
	Lokaler	9 742 000	11 590 000
		135 742 000	**110 590 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 571	65 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**65 571**	**65 571**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 504	-37 390
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 456	-13 114
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-62 960**	**-50 504**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**2 610**	**15 066**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Skattekonto	209 481	259 502
	Klientmedel hos SBC	2 865 010	2 294 065
	Fordringar	55 400	2 615
	OBS konto	0	-570
		3 129 891	**2 555 612**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 910 320	1 578 550
Reservering enligt stadgar	973 150	331 770
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 351 238	0
Vid årets slut	**1 532 232**	**1 910 320**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea		0	73 628 894	
Nordea	0,490 %	25 000 000*	0	2019-09-10
Nordea	0,490 %	25 000 000*	0	2017-09-11
Nordea	1,501 %	23 518 794	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		**73 518 794**	**73 628 894**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-236 852	0	
		73 281 942	**73 628 894**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 334 534 kr.

*Swapavtal	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,800 %	25 000 000	25 000 000	2017-09-11
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,490 %	25 000 000	25 000 000	2019-09-10

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	98 500 000	98 500 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omförhandling av en del av föreningens lån gjordes i januari 2017 vilket resulterat i en kraftigt sänkt räntekostnad.
I tvisten mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren har föreningen fått till stånd en förlikning. Förlikningen innebär att bostadsrättsföreningen Guldborgen ansvarar för att åtgärda bristerna i bostadsrättslägenheten avseende vatteninträngning, ventilation och brandskydd samt att även åtgärda takterrassen. Det skall göras på ett sådant sätt att det enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbart för det avsedda ändamålet. Ytskikten skall motsvara den standard som fanns tidigare. Öppningen i taket till lägenhetens andra våning skall täckas för på ett brand- och inbrottssäkert sätt under byggtiden. Bostadsrätts föreningen Guldborgen står för kostnaderna avseende arbete, projektledning och material. Bostadsrättsföreningen Guldborgen står för de kostnader som åtgärder i lägenheten kostat fram till förlikning nåtts. Bostadsrättsföreningen Guldborgen står för nya besiktningar avseende brand, ventilation och konstruktion. Curt Lindahl förslagen som projektledare av bostadsrättföreningen Guldborgen, är godkänd av båda parter som projektledare. Arbetet skall vara slutfört och slutbesiktning godkänd senast den 31 maj, 2017. Om så inte är fallet utgår full nedsättning av månadsavgiften till bostadsrättsinnehavaren till dess att godkänd slutbesiktning är genomförd. Vardera parter står för sina respektive rättegångskostnader.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	187 000	87 800
Sociala avgifter	55 000	27 000
Ränta	82 952	395 131
Förutbetalda avgifter och hyror	607 561	648 934
	932 513	**1 158 865**

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 7 / 3 2017

Alexander Mats Arvid Aronsson
Ledamot

Johanna Alfa Nikolina Ekelund
Ledamot

Jerker Andreas Gustafsson
Ledamot

Joakim Edvin Wilhelm Hansson
Ledamot

Helena Marie Olivia Pedersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2017
Ernst & Young

Thomas Anvelid
Extern revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Guldborgen, org.nr 769615-0130.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Guldborgen för år 2016.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Guldborgen för år 2016, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4/4 2017

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited