



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Guldborgen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Guldborgen

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 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 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

Johannes Sakarias Bergenwolf	Ordförande
Eva Cecilia Barwén	Ledamot
Johanna Elisabeth Bengtsson	Ledamot
Sanna Eva Elisabet Magnusson	Ledamot
Yuliya Orlova	Ledamot
Sjöstedt Charlotte Elisabeth	Suppleant
John Niklas Granath	Suppleant
Hanna Constantia Kruse	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Rolf Nilsson

Monica Yvonne Squires

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-20. Extra stämma med anledning av beslut om framtida innergård.

### 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 inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

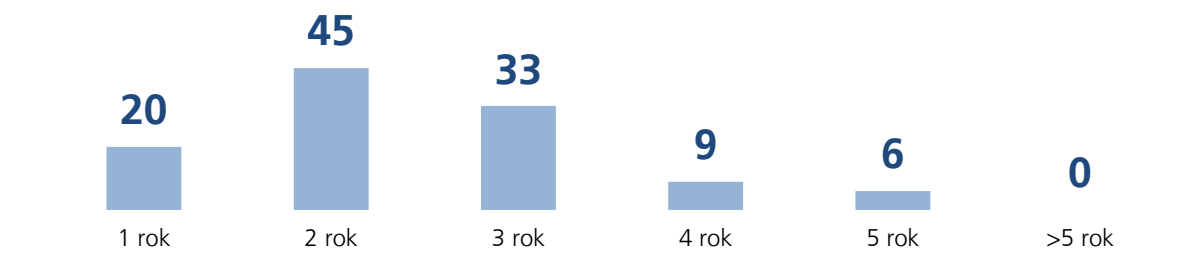
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m<sup>2</sup>, varav 8 015 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 936 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Musclezone 501 lager	32 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Musclezone 502	99 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Blomsterbutik 503	68 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Restaurang Feed504	117 m <sup>2</sup>	2022-07-31
Matbutik Närlivs 505	166 m <sup>2</sup>	2021-08-31
Försäljning, Solskydd & persienner	190 m <sup>2</sup>	2022-12-01
Pizzeria Amore 507	142 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Cykel och skidexperten 508	390 m <sup>2</sup>	2022-01-21
Lager 511	23 m <sup>2</sup>	2020-01-01
Lager 512	20 m <sup>2</sup>	2020-01-01
Lager 513	27 m <sup>2</sup>	2020-11-01
Lager 514	62 m <sup>2</sup>	2022-03-31
Lager 515	38 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 517	15 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 518 skyddsrum	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 519	28 m <sup>2</sup>	2021-04-01
Lager 520	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Gamla gymmet	34 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Möteslokal 510	samlingslokalen 177kvm

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Åtgärd av garagednfart	2018	
Besiktning av garage	2017	Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
Bouleplan	2017	Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
2 st torktumlare	2017	På Edvard Lindahlgatan och Köpenhamnsvägen
Radiatorventiler	2015	Energibesparande åtgärd
Bredband, nyinstallation	2014	
Vattenskada	2014	Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
Portelefoner	2014 - 2015	Arbete med felsökning och förbättringar pågår
Montering postboxar	2013	
Lokal 508 renoverad toalett	2013	
Utbytning styrutrustning värme	2013	Energisparande åtgärd
Installation brandvarnare på vindar	2013	Säkerhet
Div yttre/ inre underhåll	2013	garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Åtgärder tvättstuga	2013 - 2014	

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Renovering hyreslägenheter	2013	
Nya entrémattor	2013	
Rättstopp källaren	2012	
Åtgärd torkrum Edward lindhalsgatan 20 C	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Postboxar	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Renovering av värmeväxlare	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	Ny betong
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
VVS & badrum hus 2	2011	
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmeväxlare	2010	Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Gård omläggning	2004	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Omläggning tak	1998	
Nya balkonger	1997	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Ny värmeanläggning, värmeväxlare	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av garagetätskikt	2019-2020	
Fönster	2019-2020	
Staket kring innergård	2019-2020	
Miljöhus	2019-2020	
Gemensamhetslokal	2020	Renoveras och fuktspärr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IL Recycling
Fastighetsskötsel	SBC
Hissar	Kone
Akutjour	Securitas
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on
Städ	Gyllix AB
Bredband	Ownit

### Föreningens ekonomi

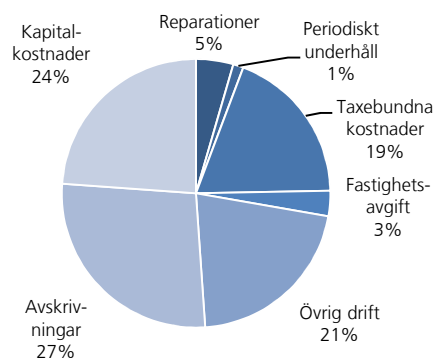
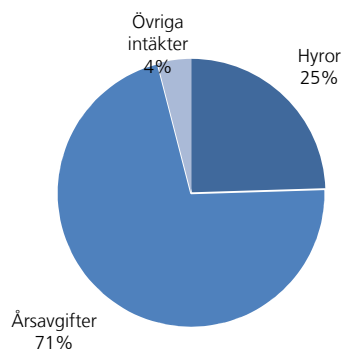
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 557 974</b>	<b>3 189 625</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 505 585	7 501 196
Finansiella intäkter	-583	228
Minskning kortfristiga fordringar	822	35 681
	<b>7 505 824</b>	<b>7 537 105</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 997 098	4 119 983
Finansiella kostnader	1 949 897	2 876 144
Minskning av långfristiga skulder	118 420	148 028
Minskning av kortfristiga skulder	54 015	24 602
	<b>6 119 430</b>	<b>7 168 757</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 944 368</b>	<b>3 557 974</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 386 394</b>	<b>368 349</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Styrelsen har under året arbetat med att se över föreningens avtal och stärkt föreningens ekonomi genom att sänka våra kostnader. Vi har förhandlat fram nya avtal för vårt bredband, trappstädning, avfallshantering, ekonomiskt förvaltning, teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Den nya hyresgästen, Musclezone nutrition store, har flyttat in i spisforums gamla lokaler.

Ett förslag på framtida innergård har röstats igenom på extrastämman 2018-09-20 och bygglovshandlingar är under framtagning.

En ny hemsida har lanserats.

I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 103 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	730	731	765
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	873	860	1 008	923
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 970	9 986	10 007	10 665
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	95	93	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	23	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	196	289	323	374
Soliditet (%)	56	57	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-669	-1 724	-1 203	-3 167
Nettoomsättning (tkr)	7 505	7 482	7 767	7 749

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 015 m<sup>2</sup> bostäder och 1 936 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	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	2 682 159	1 033 668	-673 832	2 322 323
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>109 807 862</b>	<b>1 033 668</b>	<b>-673 832</b>	<b>109 448 026</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 047 123	-1 033 668	-1 050 135	-13 963 320
Årets resultat	-668 648	-668 648	1 723 967	-1 723 967
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 715 771</b>	<b>-1 702 316</b>	<b>673 832</b>	<b>-15 687 287</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>93 092 091</b>	<b>-668 648</b>	<b>0</b>	<b>93 760 739</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-668 648
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 013 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 033 668
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 715 771</b>

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

100 861
<b>-16 614 910</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 504 715	7 481 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	870	19 477
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 505 585</b>	<b>7 501 196</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 127 228	-3 408 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-719 921	-557 517
Personalkostnader	Not 6	-149 949	-154 330
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 226 655	-2 229 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 223 753</b>	<b>-6 349 248</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 281 831</b>	<b>1 151 948</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-583	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 949 897	-2 876 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 950 480</b>	<b>-2 875 916</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-668 648</b>	<b>-1 723 967</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-668 648</b>	<b>-1 723 967</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	162 809 746	165 036 400
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 809 746</b>	<b>165 036 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>162 809 746</b>	<b>165 036 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 979	21 381
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 832 564	3 443 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	13 683	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 851 226</b>	<b>3 464 454</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		321 691	322 891
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>321 691</b>	<b>322 891</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 172 917</b>	<b>3 787 345</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 982 662</b>	<b>168 823 745</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		107 125 703	107 125 703
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 682 159	2 322 323
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 807 862</b>	<b>109 448 026</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 047 123	-13 963 320
Årets resultat		-668 648	-1 723 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 715 771</b>	<b>-15 687 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 092 091</b>	<b>93 760 739</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	73 133 926	73 252 346
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 133 926</b>	<b>73 252 346</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	118 420	118 420
Leverantörsskulder		245 080	290 527
Skatteskulder		494 516	486 719
Övriga skulder		19 671	27 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	878 959	887 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 756 646</b>	<b>1 810 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 982 662</b>	<b>168 823 745</b>

## 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	94 år rak plan	94 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

	2018	2017
Årsavgifter	5 365 659	5 361 072
Hyror bostäder	743 845	729 258
Hyror lokaler momspliktiga	785 985	798 100
Hyror lokaler	92 217	72 145
Hyror garage	216 417	220 765
Kabel-TV intäkter	96 650	96 580
Bredbandsintäkter	203 775	203 610
Öresutjämning	165	189
	<b>7 504 715</b>	<b>7 481 719</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	18 997
Övriga intäkter	870	480
	<b>870</b>	<b>19 477</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	230 759	228 710
	Fastighetsskötsel beställning	29 205	36 016
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 517
	Snöröjning/sandning	7 477	4 117
	Städning entreprenad	105 858	117 668
	Städning enligt beställning	7 244	0
	Sotning	1 937	0
	Hissbesiktning	11 280	10 089
	Myndighetstillsyn	6 327	0
	Bevakning	6 648	6 411
	Gemensamma utrymmen	12 170	0
	Sophantering	7 851	2 527
	Gård	0	1 550
	Serviceavtal	26 801	24 338
	Förbrukningsmateriel	7 815	3 025
	Brandskydd	6 794	12 301
		<b>468 167</b>	<b>454 269</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	11 613
	Lokaler	5 697	3 379
	Gemensamma utrymmen	862	0
	Tvättstuga	49 432	12 812
	Sophantering/återvinning	3 641	0
	Lås	8 474	7 531
	Installationer	0	9 892
	VVS	14 173	45 947
	Elinstallationer	6 156	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 520	0
	Hiss	165 246	59 891
	Tak	91 391	0
	Fasad	7 234	0
	Fönster	6 250	2 915
	Mark/gård/utemiljö	0	11 850
	Skador/klotter/skadegörelse	1 883	0
		<b>367 959</b>	<b>165 830</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	608 614
	Tvättstuga	0	65 218
	VVS	76 046	0
	Tak	24 815	0
		<b>100 861</b>	<b>673 832</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	182 455	173 968
	Värme	983 234	943 825
	Vatten	254 422	234 215
	Sophämtning/renhållning	116 764	128 255
	Grovsopor	11 998	0
		<b>1 548 874</b>	<b>1 480 263</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	100 500	96 724
	Tomträttsavgäld	12 692	12 692
	Kabel-TV	62 938	61 773
	Bredband	216 737	216 737
		<b>392 867</b>	<b>387 926</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>248 501</b>	<b>246 015</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 127 228</b>	<b>3 408 135</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	5 327	488
	Juridiska åtgärder	61 715	21 039
	Inkassering avgift/hyra	8 832	7 325
	Revisionsarvode extern revisor	15 136	14 712
	Fritids- och trivselkostnader	525	0
	Förvaltningsarvode	261 869	293 919
	Förvaltningsarvoden övriga	6 509	0
	Administration	24 486	7 190
	Korttidsinventarier	25 749	0
	Konsultarvode	301 674	204 903
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 100	7 940
		<b>719 921</b>	<b>557 517</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	113 381	115 781
	Sociala kostnader	36 568	38 550
		<b>149 949</b>	<b>154 330</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 627 163	1 627 163
	Förbättringar	599 492	599 492
	Inventarier	0	2 610
		<b>2 226 655</b>	<b>2 229 265</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	177 133 705	177 133 705
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>177 133 705</b>	<b>177 133 705</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 097 305	-9 870 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 226 655	-2 226 655
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 323 959</b>	<b>-12 097 305</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 809 746</b>	<b>165 036 400</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 400 000	73 400 000
	Taxeringsvärde mark	62 342 000	62 342 000
		<b>135 742 000</b>	<b>135 742 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 000 000	126 000 000
	Lokaler	9 742 000	9 742 000
		<b>135 742 000</b>	<b>135 742 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 571	65 571
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 571</b>	<b>65 571</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 571	-62 961
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 610
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-65 571</b>	<b>-65 571</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	209 887	207 771
	Klientmedel hos SBC	4 622 677	3 235 083
	Inkasso	0	219
		<b>4 832 564</b>	<b>3 443 073</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förvaltningsarvode övrigt	13 683	0
		<b>13 683</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 322 323	1 532 232
	Reservering enligt stadgar	1 033 668	973 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-673 832	-183 059
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 682 159</b>	<b>2 322 323</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,500 %	23 252 346	23 370 766	2021-11-17
	Nordea	0,680 %	25 000 000*	25 000 000	2019-09-10
	Nordea	0,900 %	25 000 000	25 000 000	2020-08-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>73 252 346</b>	<b>73 370 766</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-118 420	-118 420	
			<b>73 133 926</b>	<b>73 252 346</b>	

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som långfristig skuld då de ska omförhandlas. Fortsatt belåning sker hos bank efter villkorsdatumet.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 660 246 kr.

<b>*Swapavtal</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,170 %	25 000 000	25 000 000	2019-09-10

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	98 500 000	98 500 000



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	193 000	196 000
	Sociala avgifter	60 000	60 000
	Ränta	91 764	89 303
	Avgifter och hyror	509 195	542 658
	Juridiska åtgärder	25 000	0
		<b>878 959</b>	<b>887 961</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den nya hyresgästen Cykel och Skidexperten har flyttat in i den gamla banklokalen från och med Januari 2019.

Avgiften har höjts med 2%.

Ett av föreningens lån kommer att förhandlas om till en mer fördelaktig ränta 2019-09-01.

Försäljning av en av föreningens hyresrättslägenheter väntas företas under året.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 5 / 6 2019



Johannes Sakarias Bergenwolf  
*Ordförande*



Eva Cecilia Barwén  
*Ledamot*



Johanna Elisabeth Bengtsson  
*Ledamot*

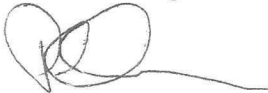


Sanna Eva Elisabet Magnusson  
*Ledamot*



Yuliya Orlova  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2019  
Ernst & Young



Peter Olsson  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldborgen 769615-0130

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldborgen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

10

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt sätt.

### Revisorers 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
- 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 revisionsd 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.

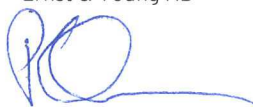
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

### Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har avdragen mervärdesskatt inte redovisats och betalats i rätt tid.

Malmö den 5/6 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor