



ÅRSREDOVISNING 2018 HSB Brf Gullholmsbaden



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Org.nr 757202-8095

Styrelsen för **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLHOLMSBADEN**
får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLHOLMSBADEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018-01-01 – 2018-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHETER

I bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden Härmanö 2:109 finns 69 stugor samt en huvudbyggnad inrymmande reception, kontor, restaurang, storkök samt konferensrum. Utöver ovanstående byggnader finns också en fristående bastu, en minigolfanläggning samt brygga för fritidsbåtar och bad.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Fastigheternas taxeringsvärde är 84 663 000 kronor.

Investeringar

Under det gångna året har arbetet med att installera fiber för dataöverföring i stugorna genomförts.

Under det gångna året har arbetet med ombyggnad av entré och konferensrum i huvudbyggnaden påbörjats.

Underhåll

Under året har målning med tillhörande arbeten utförts på stuga nr 60-66. Detta betyder att det omfattande stugrenoveringsprogram som inleddes 2011 har avslutats under det gångna året.

I anslutning till att de röda stugorna har renoverats har även bryggan framför stugorna försetts med nytt trädäck och räcke.

Reparationer

Mindre reparationer har utförts löpande på bostadsrättsföreningens byggnader, både i egen regi och med inköpta tjänster.

VERKSAMHETEN

Verksamheten består i huvudsak av två delar, dels att upplåta fritidsbostäder åt ägarnas anställda och medlemmar, dels att bedriva restaurang- och konferensverksamhet i syfte att hålla en hög servicenivå och möjlighet till uthyrning av stugorna på annan del av året än sommarsäsongen.

Konferenser

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal dagar	88	84	98	110	104
Antal gäster	907	824	851	913	674

Besöksfrekvensen i stugorna (%)

	2018	2017	2016	2015	2014
Juni	33	31	36	28	37
Juli	84	80	84	91	93
Augusti	58	51	62	63	62

Huspoolen

Antal uthyrningsnätter som förmedlats de senaste åren:

	2018	2017	2016	2015	2014
	880	851	736	804	666

Detta innebär för 2018 att de medlemmar som lämnat sin stuga till huspoolen har erhållit 646 964 kr (2017: 675 516 kr, 2016: 412 775 kr, 2015: 393 162 kr samt 2014: 352 347 kr)

FÖRVALTNING/DRIFT

Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden har under året haft avtal med HSB Göteborg om förvaltning och administration av anläggningen samt avtal med Kungsviken Byggnads AB avseende fastighetsskötsel.

PERSONAL

Bostadsrättsföreningen har under året haft fem tillsvidareanställda, fyra kvinnor och en man, inom Unionen och Fastighets kollektivavtalsområde (motsvarande 3,1 årsarbetare). Säsongsanställd personal (motsvarande ca 4 årsarbetare), tillkommer.

FÖRENINGSRÅG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018.

Av föreningens 26 medlemmar var 10 närvarande vid stämman.

Ägarförhållande, medlemmar

Bostadsrättsföreningen hade vid årets slut 26 (26) medlemmar.

Förteckning över medlemmar i bostadsrättsföreningen återfinns på sista sidan.

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Christer Stedt	ordförande	Seko, Stockholm
Michael Skogqvist	vice ordförande	Kommunal, Stockholm
Henrik Wolfbrandt	sekreterare	HSB Göteborg
Angelica Teiffel	ledamot	IF Metall, Göteborg
Benny Augustsson	ledamot	Byggnads Väst
Henrik Nilsson	ledamot	Volvo Verkstadsklubb, Göteborg
Camilla Widman	ledamot	Seko Väst

Suppleanter har varit Susanna Tiainen Seko, Stockholm samt Dan Nyberg, HSB Nordvästra Götaland.

I tur att avgå vid stämman för verksamhetsåret 2018 är ordinarie ledamöterna Michael Skogqvist, Henrik Nilsson och Camilla Widman samt suppleanterna Susanna Tiainen och Dan Nyberg.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda möten.

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Firmatecknare i löpande förvaltningsärenden har varit Rickard Fränberg.

Revisorer

Revisor har varit Conny J Johansson, Byggnads Väst, med Christer Johansson, Seko Väst, som suppleant, samt BoRevision AB.

Arbetsutskott

För löpande arbeten har styrelsen utsett ett arbetsutskott som bestått av Christer Stedt, Michael Skogqvist, Henrik Wolfbrandt, Åsa Åkefors och Rickard Fränberg.

Valberedning

I valberedningen har ingått Bertil Hallén, sammankallande, Seko Väst, Jan Nilsson, IF Metall, Göteborg, och Anders Karlsson, Byggnads Väst.

EKONOMI

Styrelsen beslutade i oktober 2017 att höja årsavgiften inför 2018 med 1 %.

Styrelsen beslutat i oktober 2018 att höja årsavgiften inför 2019 med 2 %.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Bostadsrättsföreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Översikt

Resultat och ställning, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 510	12 532	15 054	13 335	10 401
Resultat efter finansiella poster	-964	-1 168	730	57	266
Balansomslutning	34 439	36 562	37 499	36 535	35 215
Årsavgiftsnivå, kr/stuga	82 552	81 735	80 132	78 561	77 020
Soliditet i %	86	84	85	85	88



Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 099 992	0	0	25 099 992
Fond för yttre underhåll	357 808	0	217 359	575 167
S:a bundet eget kapital	25 457 800	0	217 359	25 675 159
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 260 610	-1 168 161	-217 359	4 875 089
Årets resultat	-1 168 161	1 168 161	-963 649	-963 649
S:a ansamlad vinst/förlust	5 092 448	0	-1 181 008	3 911 441
S:a eget kapital	30 550 248	0	-963 649	29 586 600

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 650 000 kr samt disposition ur med 1 432 641 kr.

Förslag till disposition av årets resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 875 089
Årets resultat	<u>-963 649</u>
	3 911 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 911 441
---------------------	-----------

Brf Gullholmsbaden

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 509 987	12 531 994
Övriga rörelseintäkter	Not 2	121 846	353 216
Summa rörelseintäkter		11 631 834	12 885 209
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader	Not 3	-2 525 462	-2 548 066
Underhållskostnader	Not 4	-1 432 641	-2 244 198
Kostnader försäljning och uthyrning	Not 5	-2 836 295	-3 680 062
Personalkostnader	Not 6	-4 344 664	-4 235 544
Fastighetsskatt/avgift		-505 044	-422 797
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-924 197	-904 496
Summa rörelsekostnader		-12 568 303	-14 035 163
Rörelseresultat		-936 470	-1 149 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 422	11 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-37 601	-29 871
Summa finansiella poster		-27 179	-18 206
Resultat efter finansiella poster		-963 649	-1 168 160
Årets resultat	Not 10	-963 649	-1 168 161

cd

Brf Gullholmsbaden**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 26 520 120 27 384 318

Inventarier

Not 12 166 891 101 280

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 813 242 0

27 500 253 27 485 598

Summa anläggningstillgångar

27 500 253 27 485 598**Omsättningstillgångar**

Varulager

Not 14 89 298 118 630

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 15 47 374 191 474

Övriga fordringar

Not 16 3 820 248 4 683 925

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 321 865 431 550

4 189 486 5 306 948

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 500 000 3 500 000

Kassa och bank

159 780 150 860

Summa omsättningstillgångar

6 938 564 9 076 439**Summa tillgångar****34 438 818 36 562 037**

ce

Brf Gullholmsbaden

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 099 992

25 099 992

Underhållsfond

575 167

357 808

25 675 159

25 457 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 875 089

6 260 610

Årets resultat

-963 649

-1 168 161

3 911 441

5 092 448

Summa eget kapital

29 586 600

30 550 248

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

332 361

570 558

Skatteskulder

75 065

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

275 402

292 064

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

4 169 391

5 149 166

4 852 219

6 011 789

Summa skulder

4 852 219

6 011 789

Summa Eget kapital och skulder

34 438 818

36 562 037

ce

Brf Gullholmsbaden**Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,35%
Restaurang	1,41%
Köksinvestering	3,33%
Bastu	5,00%
Brygga	5,00%
Minigolfanläggning	10,00%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 557 423 kr (4 693 795 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda
Män
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
2	2
4	4
6	6

ed

Brf Gullholmsbaden

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 696 080	5 639 709
	Uthyrning lokal och gästrum	145 384	156 602
	Intäkter servering och konferens	3 785 251	3 442 802
	Försäljning av varor	773 958	2 109 981
	Intäkter tvätt- och städtjänster	284 642	371 625
	Uthyrning båtar och båtplatser	144 172	137 431
	Uthyrning övriga inventarier	30 828	40 873
	Uthyrning bastu	32 876	36 531
	Förmedlingsavgift stugor	345 497	348 846
	Intäkter minigolf	67 644	72 740
	Intäkter postombud	203 655	174 855
		11 509 987	12 531 994
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	210 350
	Övriga intäkter	121 846	142 866
		121 846	353 216
Not 3	Drifts- och förvaltningskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	120 679	123 159
	Reparationer	109 922	102 812
	Reparation maskiner och inventarier	14 014	13 863
	Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	104 018	70 619
	El	743 691	681 449
	Vatten	225 264	230 285
	Sophämtning	135 005	167 967
	Fastighetsförsäkring	75 038	72 218
	Kabel-TV	11 408	14 599
	Förvaltningsarvoden	239 925	234 108
	Förvaltaravtal	375 827	361 300
	Revision	18 745	18 400
	Kontorsmaterial	21 771	24 758
	Porto och telekostnader	64 440	55 280
	Frakter	44 749	114 983
	Föreningsavgifter	139 025	184 675
	Kostnader postombud	67 172	72 950
	Övriga driftskostnader	14 769	4 641
		2 525 462	2 548 066
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	14 596	10 152
	VVS	53 560	93 673
	Värme	0	4 573
	Byggnad utvändigt	1 364 485	2 135 800
		1 432 641	2 244 198
Not 5	Kostnader försäljning och uthyrning		
	Servering och konferens	1 885 621	1 803 440
	Inköp av varor	598 005	1 564 239
	Båtuthyrning	54 549	62 470
	Annonsering, reklam och webbtjänster	63 877	56 044
	Främmande tjänster	234 243	193 869
		2 836 295	3 680 062
Not 6	Personalkostnader		
	Löner och andra ersättningar	3 133 493	3 024 679
	Sociala kostnader	969 819	946 059
	Särskild löneskatt	15 320	16 600
	Uttagsskatt	119 556	112 927
	FORA-avgift	63 887	83 820
	Övriga personalkostnader	42 589	51 459
		4 344 664	4 235 544



Brf Gullholmsbaden

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	793 698	793 698
	Markanläggningar	70 500	70 500
	Inventarier	59 999	40 298
		924 197	904 496
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	140
	Övriga ränteintäkter	10 422	11 525
		10 422	11 665
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella kostnader	37 601	29 871
		37 601	29 871
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-963 649	-1 168 161
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 650 000	-1 650 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 432 641	2 244 198
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 181 008	-573 963

ed

Brf Gullholmsbaden

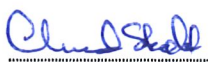
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 184 090	32 184 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 184 090	32 184 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 532 220	-4 738 522
Årets avskrivningar	-793 698	-793 698
Utgående avskrivningar	-6 325 918	-5 532 220
Bokfört värde byggnader	25 858 172	26 651 870
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 333 771	1 333 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 333 771	1 333 771
Ingående ackumulerade avskrivningar	-801 323	-730 823
Årets avskrivningar	-70 500	-70 500
Utgående avskrivningar	-871 823	-801 323
Bokfört värde markanläggningar	461 948	532 448
Bokfört värde mark	200 000	200 000
Bokfört värde byggnader och mark	26 520 120	27 384 318
Taxeringsvärde för Härmanö 2:109		
Byggnad - bostäder	27 531 000	17 871 000
Byggnad - lokaler	1 512 000	1 512 000
	29 043 000	19 383 000
Mark - bostäder	55 062 000	35 742 000
Mark - lokaler	558 000	558 000
	55 620 000	36 300 000
Taxeringsvärde totalt	84 663 000	55 683 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 144 817	1 122 684
Årets investeringar	125 610	22 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 270 427	1 144 817
Ingående avskrivningar	-1 043 537	-1 003 239
Årets avskrivningar	-59 999	-40 298
Utgående avskrivningar	-1 103 536	-1 043 537
Bokfört värde	166 891	101 280
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ombyggnad entré/konferens	246 495	0
Installation av fiber	566 747	0
	813 242	0
Uppskattad kostnad för entré/konferens är 5 000 000 kr och fiber 750 000 kr.		
Not 14 Varulager		
Lager	89 298	118 630
	89 298	118 630
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	8 323	1 120
Övriga kundfordringar	39 051	190 354
	47 374	191 474

CL

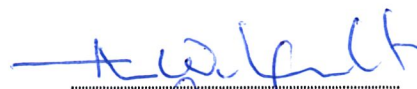
Brf Gullholmsbaden

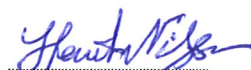
Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 649 103	4 555 255			
Skattefordringar	0	7 182			
Mervärdesskatt	32 472	0			
Skattekonto	133 673	116 488			
Handkassa	5 000	5 000			
	3 820 248	4 683 925			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	318 414	321 946			
Upplupna intäkter	3 451	109 604			
	321 865	431 550			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-01-31	2019-01-31	12 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2018-01-31	2019-01-31	12 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2018-01-31	2019-01-31	12 mån	0,25%	500 000
					2 500 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	38 791	36 045			
Arbetsgivaravgifter	49 838	45 672			
Mervärdesskatt	0	201 346			
Ovriga kortfristiga skulder	186 773	9 001			
	275 402	292 064			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Ovriga upplupna kostnader	625 453	682 981			
Förutbetalda hyror och avgifter	3 543 938	4 466 185			
	4 169 391	5 149 166			
Not Övriga noter-Eventualförpliktelser					
Fastigo	51 248	54 579			
	51 248	54 579			

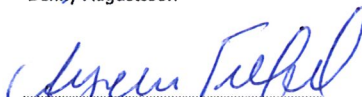
Göteborg 25 / 3 2019


 Christer Stedt


 Benny Augustsson


 Henrik Wolfbrandt


 Henrik Nilsson

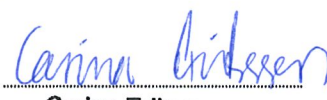

 Angelica Telffel


 Michael Skogqvist


 Camilla Widman

Vår revisionsberättelse har 2019-04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Conny J Johansson
 Av föreningen vald revisor


 Carina Eriksson
 BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gullholmsbaden, org.nr. 757202-8095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullholmsbaden 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed 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 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gullholmsbaden 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

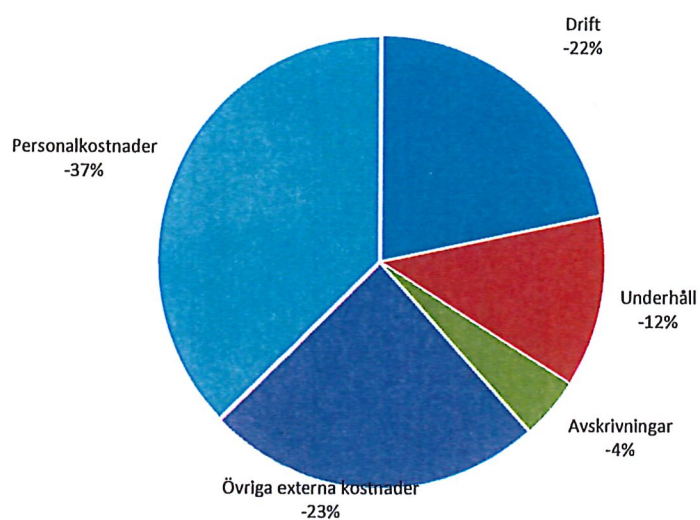
Carina Eriksson

BoRevision AB

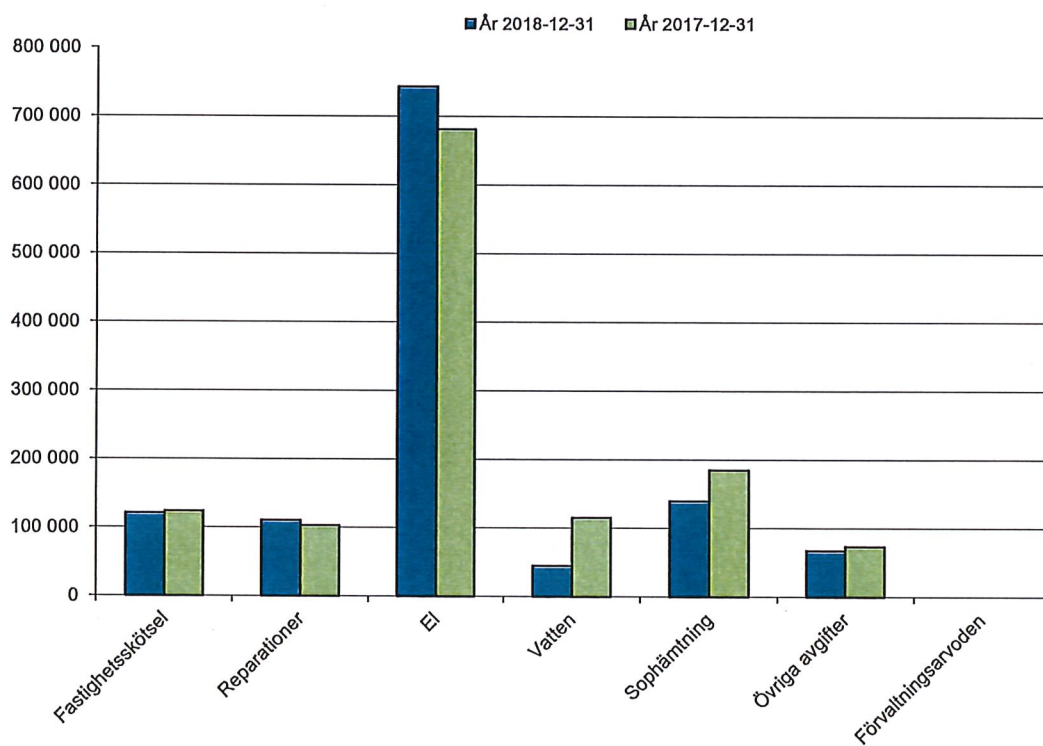
Conny J Johansson

Förtroendevald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.



HSB – där möjligheterna bor