

STYRELSEN FÖR BRF GULMÅRAN I HILDEDAL

Org. nr: 716447-8732

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Brf Gulmåran i Hildedal

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Gulmåran är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Tuve 15:205, Tuve 15:206 och Kvillebäcken 53:13 i Göteborgs kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 36 kedjehus och 1 parhus i 1-2 våningar med totalt 38 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Totala lägenhetsytan är 4250 kvm.

Totala lokalytan är 0 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Gulmårevägen 2-35, Taklöksvägen 21-35 samt Tomatvägen 1-8.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 38 st bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st 3 r o k

26 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes/sänktes avgifterna med 0% och uppgår därefter i genomsnitt till 606 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 618 kr/m².

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the right margin of the page.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts
Upphandlat målningsarbete har slutförts.

Under året har följande reparationer gjorts
Kontinuerligt underhåll av värmepannor.

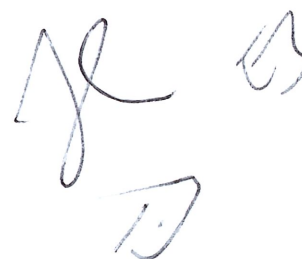
Under året har följande investeringar gjorts
Inga investeringar

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

2017	Målning av fasader
2018	Slutförande målning

Förväntad framtida utveckling

Enligt underhållsplan

Handwritten initials or signature in the bottom right corner of the page.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/5 2018. I stämman deltog 20 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls den 6/6 2018. Ärenden på extrastämman var Ändring av
föreningens stadgar.

Föreningen hade vid årets början 70 medlemmar samt vid årets slut 70. Tillkommande
medlemmar under året har varit 6 samt avgående 6.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Elin Skålén	ordförande
Tony Jivéus	sekreterare
Jenny Litmark	ledamot
Eyrún Gestdóttir	suppleant
Don Kameli	suppleant

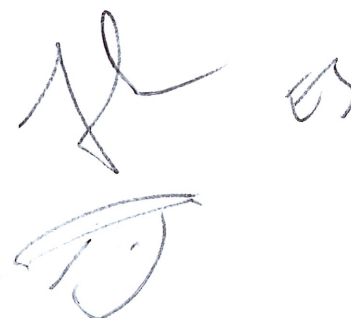
I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Jenny Litmark

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit Moore Stephens KLN AB (Huvudansvarig Helena Johansson), valda av
föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sven Larsson och Jesper Ingevaldsson,
vald av stämman.

Handwritten signatures and initials in blue ink. There are three distinct marks: a large, stylized signature at the top, a smaller signature below it, and the initials 'ES' to the right.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2651	2651	2436	2651	2662
Resultat efter finansiella poster	334	-3454	227	580	244
Balansomslutning	103659	103916	107823	108197	108115
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	606	606	606	606	606
Underhållsfond	554	4182	3909	3389	2946
Soliditet i %	61%	60%	61%	61%	60%

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	60 890 000	0	0	60 890 000
Fond för yttre underhåll	4 182 393	-3 628 776	0	553 617
S:a bundet eget kapital	65 072 393	-3 628 776	0	61 443 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	822 221	174 499	0	996 720
Årets resultat	-3 454 277	3 454 277	334 253	334 253
S:a ansamlad vinst/förlust	-2 632 056	3 628 776	334 253	1 330 973
S:a eget kapital	62 440 337	0	334 253	62 774 590

*hänvisning till not 9 i resultaträkningen

RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

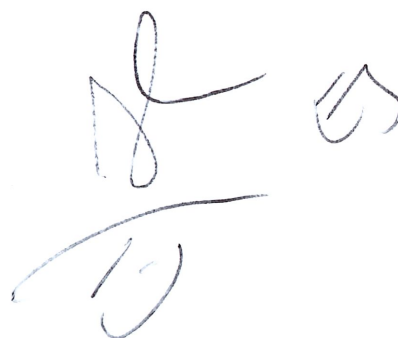
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	996 720
Årets resultat	<u>334 253</u>
	1 330 973

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-341 223
Avsättning till underhållsfond	650 000
Balanserat resultat	<u>1 022 196</u>
	1 330 973

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'S. S.' and the initials are 'S.S.'.

Brf Gulmåran i Hildedal

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 650 632	2 650 632
Summa rörelseintäkter		2 650 632	2 650 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-526 450	-563 026
Underhållskostnader	Not 3	-341 223	-4 223 776
Övriga externa kostnader	Not 4	-307 854	-188 392
Personalkostnader	Not 5	-59 796	-64 659
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-773 392	-773 392
Summa rörelsekostnader		-2 008 716	-5 813 244
Rörelseresultat		641 916	-3 162 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 895	836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-309 558	-292 501
Summa finansiella poster		-307 663	-291 665
Årets resultat		334 253	-3 454 277

Brf Gulmåran i Hilledal**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>100 526 390</u>	<u>101 299 782</u>
	100 526 390	101 299 782

Summa anläggningstillgångar

100 526 390 **101 299 782****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11	1 138	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 12	2 070 748	1 517 726
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>46 245</u>	<u>84 144</u>
--------	---------------	---------------

	<u>2 118 131</u>	<u>1 601 870</u>
--	------------------	------------------

Kassa och bank

1 014 096 1 014 096

Summa omsättningstillgångar

3 132 227 **2 615 966****Summa tillgångar****103 658 617** **103 915 748**

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Brf Gulmåran i Hildedal**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

60 890 000

60 890 000

Underhållsfond

553 617

4 182 393

61 443 617

65 072 393

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

996 720

822 221

Årets resultat

334 253

-3 454 277

1 330 973

-2 632 056

Summa eget kapital

62 774 590**62 440 337****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

39 970 618

40 498 126

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

527 508

527 508

Leverantörsskulder

44 544

103 464

Skatteskulder

18 600

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

322 757

346 313

913 409

977 285

Summa skulder

40 884 027**41 475 411****Summa Eget kapital och skulder****103 658 617****103 915 748**

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Brf Gulmåran i Hilledal

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 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Avsättningen skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr/kvm. Styrelsen kan besluta om högre avsättning för att mer spegla förhållandena i 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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 576 112	2 576 112
Vattenintäkter	74 520	74 520
	2 650 632	2 650 632
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	15 349	0
Reparationer	167 896	217 912
El	10 139	5 751
Vatten	100 853	111 618
Övriga avgifter	125 647	127 062
Förvaltningsarvoden	89 351	82 732
Övriga driftskostnader	17 215	17 951
	526 450	563 026
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	0	3 947
Byggnad utvändigt	341 223	4 206 269
Markytor	0	13 560
	341 223	4 223 776
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	296 856	184 474
Övriga externa kostnader	10 998	3 918
	307 854	188 392
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 500	49 200
Sociala kostnader	14 296	15 459
	59 796	64 659
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	773 392	773 392
	773 392	773 392
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 895	836
	1 895	836
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	308 578	290 190
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 611
Övriga finansiella kostnader	980	700
	309 558	292 501
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	334 253	-3 454 277
Förslag till avsättning underhållsfond	-650 000	-595 000
Förslag till disposition underhållsfond	341 223	4 223 776
Resultat efter underhållspåverkan	25 476	174 499

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.


Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	88 090 000	88 090 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 090 000	88 090 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 790 218	-3 016 826			
Årets avskrivningar	-773 392	-773 392			
Utgående avskrivningar	-4 563 610	-3 790 218			
Bokfört värde byggnader	83 526 390	84 299 782			
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000			
Bokfört värde byggnader och mark	100 526 390	101 299 782			
Taxeringsvärde för Tuve 15:205, Tuve 15:206 samt Kvillebäcken 53:13					
Byggnad - bostäder	42 723 000	27 948 000			
	42 723 000	27 948 000			
Mark - bostäder	23 519 000	18 163 000			
	23 519 000	18 163 000			
Taxeringsvärde totalt	66 242 000	46 111 000			
Not 11 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 138	0			
	1 138	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 810 572	1 279 856			
Skattefordringar	0	231 760			
Skattekonto	260 176	1 490			
Övrigt	0	4 620			
	2 070 748	1 517 726			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	46 245	84 144			
	46 245	84 144			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788829104	0,74%	2020-03-11	9 914 150	52 520
Nordea	39788829112	1,04%	2021-04-15	11 718 525	265 200
Nordea	39788863434	0,49%	2019-02-14	6 367 805	143 500
Nordea	39788863868	0,44%	2019-02-19	12 497 646	66 288
				40 498 126	527 508
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 970 618
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 860 586
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				44 200 000	44 200 000

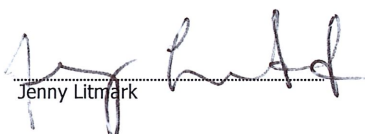
Brf Gulmåran i Hildedal

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	527 508	527 508
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 510	46 372
Ovriga upplupna kostnader	74 417	93 846
Förutbetalda hyror och avgifter	196 830	206 095
	322 757	346 313

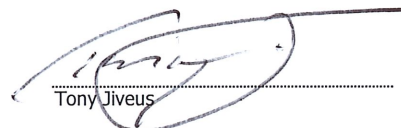
Göteborg 21/4 2019



Elin Skälén



Jenny Litmark



Tony Jiveus

Vår revisionsberättelse har ^{23/4 2019} avgivits beträffande denna årsredovisning



Helena Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gulmåran i Hildedal
Org.nr. 716447-8732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulmåran i Hildedal för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gulmåran i Hildedal för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 23 april 2019



Helena Johansson

Auktoriserad revisor