

STYRELSEN FÖR BRF GULMÅRAN I HILDEDAL

Org. nr: 716447-8732

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

2020.01.01 - 2020.12.31

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. _n

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 0% och uppgår därefter i genomsnitt till 618 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 0% den 2021-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 618 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Upprustning av föreningens lekplats (Sand och sandlåda har bytts ut)

Underhållsspolning av fastighetens stamledningar och alla husens interna ledningar har gjorts.

Service av föreningens alla värmepumpar har utförts. Tanken är att det ska ske vartannat år.

Under året har följande reparationer gjorts

Kontinuerligt underhåll av värmepannor. Under året byttes 5 st ut och 9 st reparerades.

Byte av skadad träpanel (begränsad yta) på Gulmårevägen 35

Reparation av stupränna på Gulmårevägen 25

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1:a juni 2020 med poströstning i förväg. I stämman deltog 21 medlemmar. 9 stycken deltog fysiskt på stämman samt 12 stycken poströster.

Föreningen hade vid årets början 70 medlemmar samt vid årets slut 71. Tillkommande medlemmar under året har varit 8 samt avgående 7.

Under året har 4 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Igor Ladan	ordförande
Eyrún Gestsdóttir	sekreterare
Don Kameli	Kassör
Johanna Grandin	suppleant
Ronny Fritsche	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Eyrún Gestsdóttir, Don Kameli, Johanna Grandin och Ronny Fritsche

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 Elin Skálén och Jenny Litmark, valda av stämman. v

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 702	2 702	2 651	2 651	2 436
Resultat efter finansiella poster	294	559	334	-3 454	227
Balansomslutning	100 534	103 754	103 659	103 916	107 823
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	618	618	606	606	606
Underhållsfond	1 584	1 415	554	4 182	3 909
Soliditet i %	63%	61%	61%	60%	61%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 890 000			60 890 000
Fond för yttre underhåll	1 415 213		169 188	1 584 401
S:a bundet eget kapital	62 305 213	0	169 188	62 474 401
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	469 377	558 904	-169 188	859 093
Årets resultat	558 904	-558 904	293 938	293 938
S:a ansamlad vinst	1 028 281	0	124 750	1 153 031
S:a eget kapital	63 333 494	0	293 938	63 627 432

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt disposition ur med 480 812 kr.

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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	859 093
Årets resultat	<u>293 938</u>
	1 153 031

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 153 031
---------------------	-----------

Brf Gulmåran i Hildedal

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 702 040	2 702 040
Summa rörelseintäkter		2 702 040	2 702 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-450 441	-558 563
Underhållskostnader	Not 3	-480 812	-97 181
Övriga externa kostnader	Not 4	-350 940	-310 557
Personalkostnader	Not 5	-62 163	-59 795
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-773 392	-773 392
Summa rörelsekostnader		-2 117 747	-1 799 489
Rörelseresultat		584 293	902 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	262	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-290 617	-343 835
Summa finansiella poster		-290 355	-343 647
Årets resultat	Not 9	293 938	558 904

Brf Gulmåran i Hildedal**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	98 979 606	99 752 998
	<u>98 979 606</u>	<u>99 752 998</u>

Summa anläggningstillgångar

98 979 606 99 752 998**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11	0	1 163
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 12	1 463 672	2 939 136
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	91 116	46 713
--------	--------	--------

	<u>1 554 788</u>	<u>2 987 012</u>
--	------------------	------------------

Kassa och bank

0	1 014 096
---	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 554 788 4 001 108**Summa tillgångar****100 534 395 103 754 107,0**

Brf Gulmåran i Hildedal**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

60 890 000

60 890 000

Underhållsfond

1 584 401

1 415 213

62 474 40162 305 213*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

859 093

469 377

Årets resultat

293 938

558 904

1 153 0311 028 281

Summa eget kapital

63 627 432**63 333 494****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

0

37 329 014

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

36 315 884

2 641 604

Leverantörsskulder

139 646

56 772

Skatteskulder

33 858

27 606

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

417 576

365 617

36 906 9643 091 599

Summa skulder

36 906 964**40 420 613****Summa Eget kapital och skulder****100 534 396****103 754 107**

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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 21,4 % 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 Hilledal

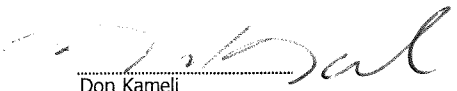
Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 627 520	2 627 520
	Vattenintäkter	74 520	74 520
		2 702 040	2 702 040
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	14 552	14 298
	Reparationer	52 333	134 897
	El	6 772	7 958
	Vatten	129 564	138 608
	Sophämtning	2 825	0
	Övriga avgifter	128 872	126 919
	Förvaltningsarvoden	101 589	91 078
	Övriga driftskostnader	13 934	44 805
		450 441	558 563
Not 3	Underhållskostnader		
	VVS	126 862	97 181
	Utrustning	353 950	0
		480 812	97 181
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	317 252	305 862
	Övriga externa kostnader	33 688	4 695
		350 940	310 557
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 300	45 500
	Sociala kostnader	14 863	14 295
		62 163	59 795
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	262	188
		262	188
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	289 937	343 235
	Övriga finansiella kostnader	680	600
		290 617	343 835
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	293 938	558 904
	Avsättning till underhållsfond	-650 000	-650 000
	Disposition ur underhållsfond	480 812	97 181
	Resultat efter underhållspåverkan	124 750	6 085

Brf Gulmåran i Hilledal

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
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	-5 337 002	-4 563 610			
Årets avskrivningar	-773 392	-773 392			
Utgående avskrivningar	-6 110 394	-5 337 002			
Bokfört värde byggnader	81 979 606	82 752 998			
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000			
Bokfört värde byggnader och mark	98 979 606	99 752 998			
Taxeringsvärde för för Tuve 15:205, Tuve 15:206 samt Kvillebäcken 53:13					
Byggnad - bostäder	42 723 000	42 723 000			
Mark - bostäder	23 519 000	23 519 000			
Taxeringsvärde totalt	66 242 000	66 242 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000			
Not 11 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	1 163			
	0	1 163			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 196 797	2 672 263			
Skattekonto	266 875	266 873			
	1 463 672	2 939 136			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	91 116	46 713			
	91 116	46 713			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788829112	1,04%	2021-04-15	11 188 125	265 200
Nordea Hypotek AB	39788962211	0,53%	2021-03-01	9 795 980	52 520
Nordea Hypotek AB	39798241290	0,33%	2021-11-16	6 080 805	143 500
Nordea Hypotek AB	39798241304	0,34%	2021-11-16	9 250 974	66 288
				36 315 884	527 508
Nästa års amortering beräknas uppgå till					527 508
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					35 788 376
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					36 315 884
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 678 344

Brf Gulmåran i Hildedal


Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 031	54 668
Ovriga upplupna kostnader	161 776	96 092
Förutbetalda hyror och avgifter	223 769	214 857
	417 576	365 617

Göteborg 07/20 2021


 Don Kameli




 Eyrún Gestsdóttir



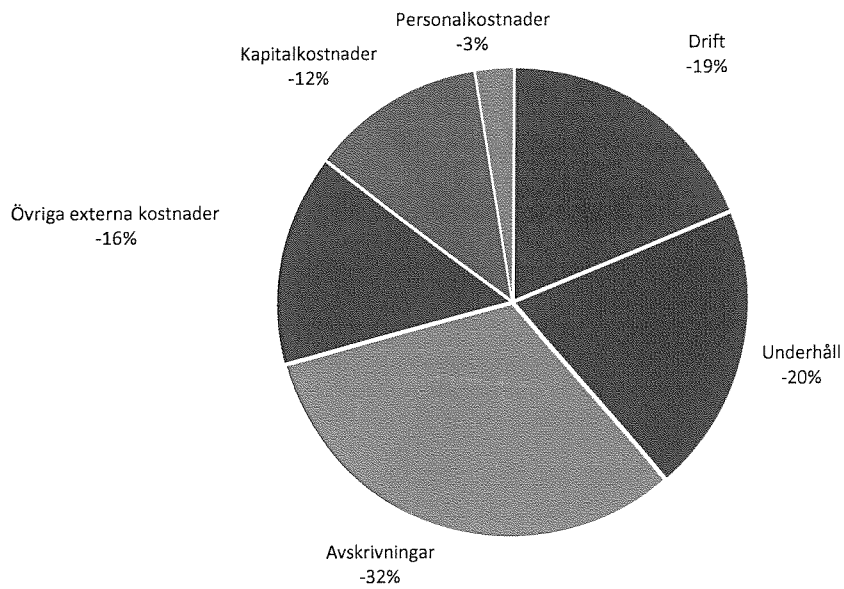
 Igor Ladan

Vår revisionsberättelse har 22/4-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

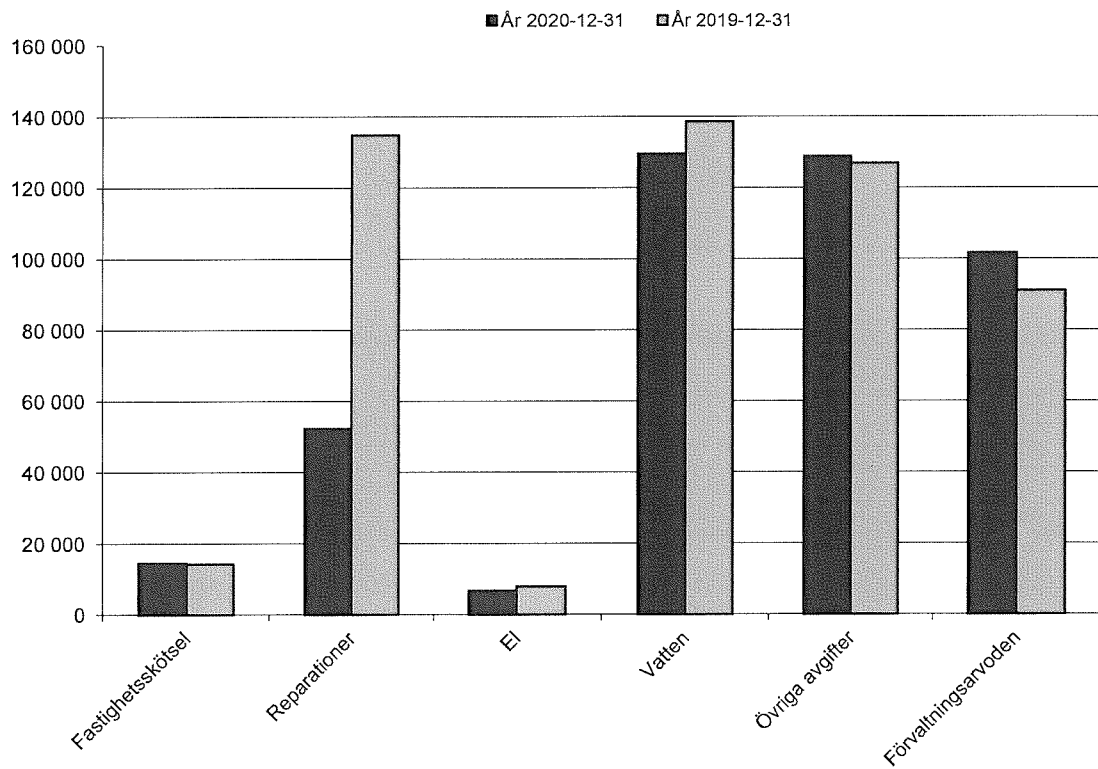


 Helena Johansson

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gulmäran i Hildedal för år 2020 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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.

Göteborg den 22 april 2021



Helena Johansson
Auktoriserad revisor