

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldborgen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2049.
- 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 2019-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Simon Mikaelsson	Ordförande	
Johan Barwén	Ledamot	Slutade januari 2021.
Fabrizio Fonte	Ledamot	
Martin Jansson	Ledamot	
Hanna Kruse	Ledamot	Slutade januari 2021.
Lena Maricic	Ledamot	
Jens Sjölander	Ledamot	
Lise-Lotte Gustafsson	Ledamot	Tillträdde februari 2021.
Henrik Johansson	Ledamot	Tillträdde februari 2021.
Yuliya Orlova	Suppleant	Slutade januari 2021.
Hanna Kruse	Suppleant	Tillträdde februari 2021. 

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2020-03-09. Extra stämma med anledning av inval av Lena Maricic i styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

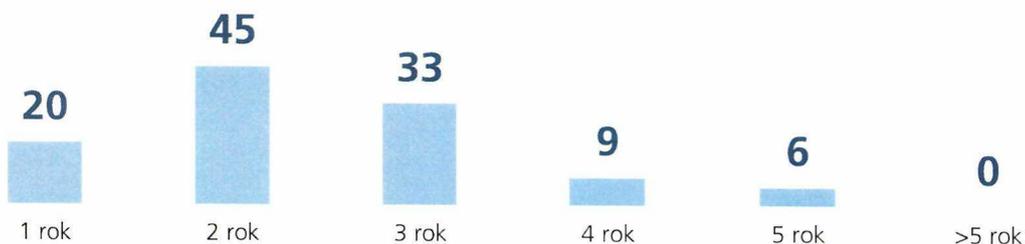
Värdeåret är 1946.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musclezone 501 lager	32 m ²	2021-09-03
Musclezone 502	99 m ²	2021-09-03
Joana Hair 503	68 m ²	2023-09-01
Restaurang Feed504	117 m ²	2022-07-31
Matbutik Närlivs 505	166 m ²	2021-08-31
Försäljning, Solskydd & persienner 506	190 m ²	2022-11-30
Pizzeria Köpenhamnsvägen 507	142 m ²	2023-03-31
Cykel och skidexperten 508	390 m ²	2022-02-01
Gamla gymmet	34 m ²	Tillsvidare
Lager 509	60 m ²	2022-09-30
Lager 510	34 m ²	Tillsvidare
Lager 511	23 m ²	2023-01-01
Lager 512	20 m ²	2023-01-01
Lager 513	27 m ²	2023-11-01
Lager 514	62 m ²	2022-03-31
Lager 515 Skyddsrum	38 m ²	Tillsvidare
Lager 517	15 m ²	Tillsvidare
Lager 518 Skyddsrum	45 m ²	Tillsvidare
Lager 519	10 m ²	Tillsvidare
Lager 520	45 m ²	Tillsvidare
Lager 601	23 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Möteslokal	Samlingslokalen 177kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: *82*

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissar Örsholmsgången 4	2020	3 hissar uppgraderas
Hissar Köpenhamnsvägen	2020	Statusbesiktning och åtgärd
Tvättstugor	2019	Ommålning, byte av dåliga maskiner
Spolning ledningar	2019	
Belysning	2019	Byte av armaturer
Åtgärd av garagedfart	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
Porttelefoner	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	
Renovering hyreslägenheter	2013	
Nya entrémattor	2013	
Postboxar	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Renovering av värmeväxlare	2012	
Råttstopp källaren	2012	
Åtgärd torkrum Edward Lindahlgatan 20 C	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	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
Renovering garage	2020-2021
Innergård	2020-2021
Fönster & Balkongdörrar	2020-2021
Nytt miljöhus	2020-2021
Staket kring innergård	2020-2021
Spolning av avlopp	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Under 2020 har ett lån på 25 miljoner omförhandlats till en ny lägre ränta. Ett nytt lån kommer att tas för att täcka kostnaderna för gård och fönsterprojekt. En hyresrätt på köpenhamnsvägen har ombildats och sålts. Föreningen har uppdaterat flerårsbudgeten som tar hänsyn till den omförhandlade tomträtten, gårdsrenovering, fönsterbyte och framtida löpande underhåll. Föreningen kommer att öka amorteringstakten för att möjliggöra ett framtida tomträttsköp och avgifterna förväntas höjas med 1% årligen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har föreningen tagit fram en ny långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031, och tar hänsyn till den omförhandlade tomträtten, gårdsrenovering, fönsterbyte och framtida löpande underhåll.

Tomträttsavgälden har höjts från ca 13 000 kr per år till ca 1 133 000 kr per år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

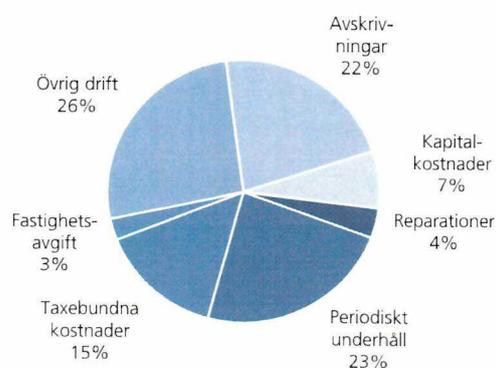
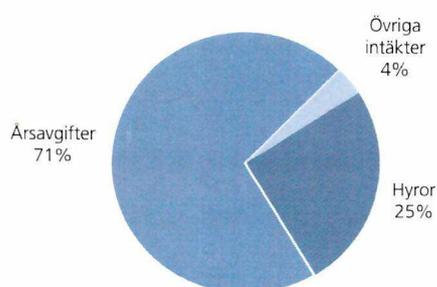
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

PO

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 854 548	4 944 368
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 074 711	7 956 688
Finansiella intäkter	595	294
Minskning kortfristiga fordringar	12 501	0
Medlemsinsatser	0	3 955 000
Ökning av kortfristiga skulder	186 256	71 271
	8 274 064	11 983 254
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 262 721	4 203 854
Finansiella kostnader	727 627	1 652 158
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	76 640
Ökning av kortfristiga fordringar	0	22 001
Minskning av långfristiga skulder	118 420	118 420
	8 108 768	6 073 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 019 845	10 854 548
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	165 296	5 910 180

*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 1 429 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.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissarna på Örsholmsgången 4 har renoverats och i samband med detta har vi även omförhandlat vårt serviceavtal på hissarna och kostnaderna för underhåll har sjunkit avsevärt.

Entréportarna har bytts ut och ett nytt taggsystem som kräver mindre underhåll har installerats.

Garage och fönsterrenovering har förberetts och arbetena inleds i början av 2021.

Covid-19 har inte fått någon större påverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har erbjudit hyresrabatter till drabbade lokalhyresgäster. Föreningen har ansökt och erhållit det statliga stödet för lämnade hyresrabatter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st

Överlåtelser under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	736	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 073	1 087	873	860
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 746	9 762	9 970	9 986
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	90	92	99	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	166	196	289
Soliditet (%)	56	56	55	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 167	-130	-669	0
Nettoomsättning (tkr)	8 063	7 891	7 505	7 482

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 015 m² bostäder och 1 936 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	103 358 592	0	0	103 358 592
Upplåtelseavgifter	7 824 111	0	0	7 824 111
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll	5 192 264	1 216 339	-340 565	4 316 490
S:a bundet eget kapital	116 272 967	1 216 339	-340 565	115 397 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 355 392	-1 216 339	211 049	-18 350 102
Årets resultat	-2 167 001	-2 167 001	129 516	-129 516
S:a ansamlad förlust	-21 522 394	-3 383 340	340 565	-18 479 618
S:a eget kapital	94 750 574	-2 167 001	0	96 917 575

fo

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 167 001
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 139 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 216 339
summa balanserat resultat	-21 522 393

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

2 403 787
-19 118 606

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

82

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 062 536	7 891 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 175	65 531
Summa rörelseintäkter		8 074 711	7 956 688

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 261 402	-2 999 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-814 935	-984 937
Personalkostnader	Not 6	-186 384	-219 265
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 251 960	-2 230 487
Summa rörelsekostnader		-9 514 681	-6 434 341

RÖRELSERESULTAT

-1 439 969 **1 522 347**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		595	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 627	-1 652 158
Summa finansiella poster		-727 032	-1 651 863

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 167 001 **-129 516**

ÅRETS RESULTAT

-2 167 001 **-129 516**

80

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	158 346 459	160 583 091
Inventarier	Not 9	57 480	72 808
Summa materiella anläggningstillgångar		158 403 939	160 655 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 403 939	160 655 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 164	34 273
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	11 154 885	10 985 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 891	0
Summa kortfristiga fordringar		11 165 940	11 019 894
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		91 954	85 204
Summa kassa och bank		91 954	85 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 257 894	11 105 098
SUMMA TILLGÅNGAR		169 661 832	171 760 997

FD

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 080 703	111 080 703
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 192 264	4 316 490
Summa bundet eget kapital		116 272 967	115 397 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 355 392	-18 350 102
Årets resultat		-2 167 001	-129 516
Summa fritt eget kapital		-21 522 394	-18 479 618
SUMMA EGET KAPITAL		94 750 574	96 917 575
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 000 000	48 015 506
Summa långfristiga skulder		50 000 000	48 015 506
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 015 506	25 118 420
Leverantörsskulder		380 734	281 138
Skatteskulder		525 698	508 412
Övriga skulder		66 431	44 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	922 890	875 261
Summa kortfristiga skulder		24 911 259	26 827 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 661 832	171 760 997

80

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	5 732 989	5 513 328
Hyror bostäder	572 414	658 197
Hyror lokaler momspliktiga	1 178 411	1 108 941
Hyror lokaler	87 881	95 171
Hyror garage	218 400	214 820
Kabel-TV intäkter	96 860	96 190
Bredbandsintäkter	207 900	204 435
Hyresrabatt	-32 345	0
Öresutjämning	26	76
	8 062 536	7 891 158

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	5 891	0
Försäkringsersättning	0	56 962
Övriga intäkter	6 284	8 569
	12 175	65 531

fb

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel beställning	18 284	58 842
	Fastighetskötsel gård beställning	11 605	21 096
	Snöröjning/sandning	0	4 012
	Städning entreprenad	119 795	109 688
	Städning enligt beställning	7 362	17 268
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 419
	Hissbesiktning	32 473	5 927
	Bevakning	7 350	6 996
	Gemensamma utrymmen	0	14 416
	Sophantering	3 625	1 574
	Gård	3 693	0
	Serviceavtal	29 641	28 165
	Förbrukningsmateriel	9 532	2 475
	Brandskydd	21 832	0
		265 191	275 879
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	8 999	0
	Hyreslägenheter	1 494	0
	Brf Lägenheter	0	16 119
	Lokaler	36 502	39 137
	Tvättstuga	21 119	15 347
	Entré/trapphus	19 585	14 427
	Lås	44 850	9 766
	VVS	30 805	122 907
	Elinstallationer	41 574	8 176
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 890
	Hiss	107 247	119 035
	Tak	0	10 946
	Fönster	931	0
	Balkonger/altaner	10 724	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 150	0
	Vattenskada	34 690	6 617
		382 671	376 369
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	228 169	124 625
	Hyreslägenheter	170 795	0
	Gemensamma utrymmen	0	179 375
	Tvättstuga	8 043	0
	Entré/trapphus	701 627	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	265 374	0
	Hiss	989 061	0
	Tak	0	36 566
	Fönster	40 719	0
		2 403 787	340 566
Taxebundna kostnader			
	El	226 849	222 579
	Värme	898 327	916 360
	Vatten	252 531	248 827
	Sophämtning/renhållning	128 556	100 779
	Grovsopor	3 889	13 528
		1 510 151	1 502 072

⑩

Not 4	Fortsättning	2020	2019
	Övriga Driftkostnader	111 526	92 096
	Tomträttsavgäld	1 133 057	12 692
	Kabel-TV	66 558	64 407
	Bredband	122 674	75 661
		1 433 815	244 856
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	265 787	259 911
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 261 402	2 999 653

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	682	0
	Tele- och datakommunikation	4 660	4 533
	Juridiska åtgärder	46 839	80 977
	Inkassering avgift/hyra	9 900	7 225
	Revisionsarvode extern revisor	15 845	15 540
	Föreningskostnader	14 188	393
	Styrelseomkostnader	2 533	1 632
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	365 659	364 463
	Förvaltningsarvoden övriga	2 275	0
	Administration	84 933	42 678
	Korttidsinventarier	0	53 943
	Konsultarvode	258 991	404 792
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 430	8 260
		814 935	984 937

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	166 573
	Sociala kostnader	44 484	52 692
		186 384	219 265

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 637 140	1 627 163
	Förbättringar	599 492	599 492
	Inventarier	15 328	3 832
		2 251 960	2 230 487

fo

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 133 705	177 133 705
	Utgående anskaffningsvärde	177 133 705	177 133 705
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 550 614	-14 323 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 236 632	-2 226 655
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 787 246	-16 550 614
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 346 459	160 583 091
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 400 000	82 400 000
	Taxeringsvärde mark	81 031 000	81 031 000
		163 431 000	163 431 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	153 000 000
	Lokaler	10 431 000	10 431 000
		163 431 000	163 431 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 640	65 571
	Nyanskaffningar	0	76 640
	Utrangering/försäljning	0	-65 571
	Utgående anskaffningsvärde	76 640	76 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 832	-65 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 328	-3 832
	Utrangering/försäljning	0	65 571
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 160	-3 832
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 480	72 808

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	226 887	216 277
	Klientmedel hos SBC	10 927 891	10 769 344
	Fordringar	107	0
		11 154 885	10 985 621

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Felsökning	5 891	0
		5 891	0

fd

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 316 490	2 682 159
	Reservering enligt stadgar	1 216 339	1 735 192
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-340 565	-100 861
	Vid årets slut	5 192 264	4 316 490

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2024-08-21
	Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2023-08-14
	Nordea	1,500 %	23 015 506	23 133 926	2021-11-17
	Summa skulder till kreditinstitut		73 015 506	73 133 926	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 015 506	-25 118 420	
			50 000 000	48 015 506	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 423 406 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	170 951	170 041
	Sociala avgifter	53 712	53 427
	Ränta	104 520	93 074
	Avgifter och hyror	575 790	544 222
	Konsultarvoden	17 917	0
	Underhållsarbeten & reparationer	0	14 497
		922 890	875 261

10

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Garage och fönsterbyte börjar i januari 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Drabbade lokalhyresgäster har under räkenskapsåret erhållit hyresrabatter. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26 / 4 2021



Simon Mikaelsson
Ordförande



Henrik Johansson
Ledamot



Fabrizio Fonte
Ledamot



Martin Jansson
Ledamot



Lise-Lotte Gustafsson
Ledamot



Lena Maricic
Ledamot



Jens Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021
Ernst & Young AB



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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. 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 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. *fd*

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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 29 april 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor