



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gyllene tiden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflyde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Gustav Emil Andersson	Ledamot
Mattias Peter Christenson	Ledamot
Silvia Elisabeth Holmér	Ledamot
Per Ligander	Ledamot
Per Mattias Melin	Ledamot
Anna Maria Louise Nilsson	Ledamot
Margit Anita Elisabet Zetterman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	Borevision AB Göteborg
Johannes Carlén	Ordinarie Intern	
Sven Holmér	Suppleant Intern	

Valberedning

Patrik Johansson
Adam Ryding

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Majorna 122:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

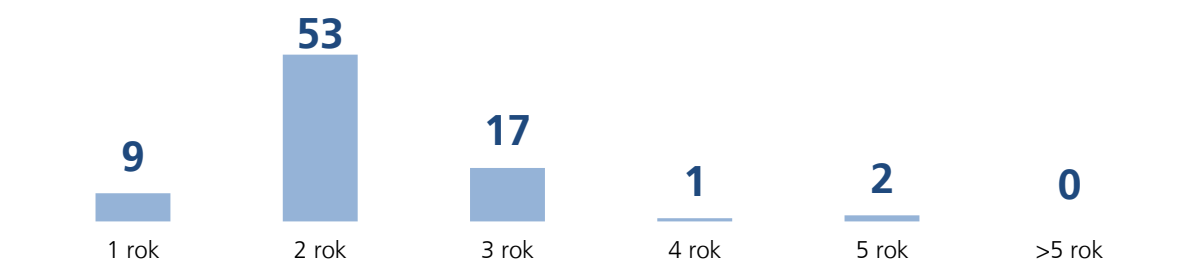
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 796 m², varav 4 554 m² utgör lägenhetsyta och 242 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Catering	50 m ²	-

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattninglägenhet	Kan hyras av medlemmar
Lokal 1001	Företag . Annas Catring
Lokal1007	Förråd Annas Catering
Lokal 1004	(Förråd), Extern hyresgäst
Lokal 1011	Förråd, Extern hyresgäst
Lokal 1012	Förråd, Extern hyresgäst
Lokaler 1005 & 1008	Interna hyresgäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning plåtdetaljer tak	2015 - 2016	
Lokal ombyggd och såld	2015 - 2016	
Ny torktumlare 9a-9d	2014	
Uppsnyggning av trappuppgångarna	2014 - 2015	
Omfogning del av gavel upg 17	2013 - 2014	
Rensning/Balansering ventilation	2012	
Planering av dränering fastighet 11-15	2012 - 2013	
Byte 2 takfläktar	2011 - 2012	
Balansering värmesystem	2010 - 2012	
Nya porttelefoner	2010 - 2011	
Byte torktumlare nedre & mittenhuset	2009 - 2010	
Spolning köksstammar	2009 - 2010	
Spolning dagvattenledningar	2009 - 2010	
Analys fukt i mittenhuset	2009 - 2010	
Byte exteriörbelysning portar	2008 - 2009	
Målning trapphus, källare & lokaler	2008 - 2009	
Nytt skyddsstaket	2008 - 2009	
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna	2008 - 2009	
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering	2008 - 2009	
Renovering fritidslokal	2008 - 2009	
Slipning golv trapphus	2008 - 2009	
Byte torkaggregat mittenhuset	2008 - 2009	
Byte tvättmaskiner mittenhuset	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sanering av kryppgrund	2016	Gäller fastighet 11-15
Ombyggnad utemiljö	2016	Samtliga fastigheter
Ny underhållsplan	2016	Ny underhållsplan våren 2016
Dränering	2016	Gäller fastighet Blåsutgatan 11-15
Renovering avloppsstammar	2016	Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Besiktning, rensning & OVK av ventilationssystem	2016	Gäller samtliga fastigheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

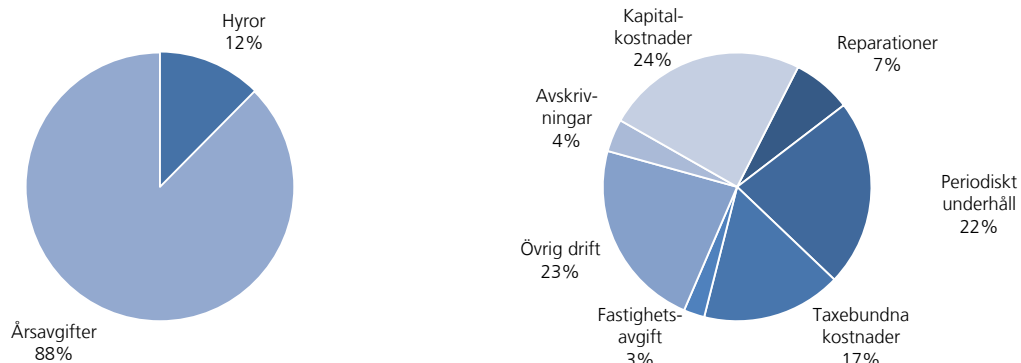
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolag	SBC, (Utförare Esplanad)
Fastighetsskötarservice	SBC, (Utförare Esplanad)
Snöröjning	SBC, (Utförare Esplanad)
Hisservice	Otis
Trädgårdsskötsel	SBC, (Utförare Esplanad)
Jour efter ordinarie arbetstid	Låsinvest

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 210 228	6 831 354
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 540 885	3 568 897
Finansiella intäkter	7 728	57 873
Ökning av kortfristiga skulder	0	115 430
	3 548 613	3 742 199
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 151 466	2 018 032
Finansiella kostnader	1 063 919	1 270 194
Ökning av kortfristiga fordringar	2 752	25 100
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	56 322	0
	4 324 459	3 363 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 434 382	7 210 228
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-775 846	378 874

*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 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret startade ett antal större underhållsprojekt. Styrelsen valde att gå ut med offertförfrågan avseende upphandling av projektledare för underhållsarbetet. valet föll på SBC. Den av SBC anlidade projektledaren har under året genomfört/planerat ett antal underhållsarbeten, vilka sträcker sig från 2015 till 2016.

Under 2015 har takdetaljer på våra samtliga fastigheter målats. Det i anslutning till Blåsutgatan 9a uthyrda förrådet har byggts om till lägenhet, medlemmen flyttade in februari 2016.

Händelser efter året

Följande punkter har av SBC anlidad projektledare planerats att genomföras under 2016.

Dräneringen av fastigheten Blåsutgatan 11-15 startar under mars 2016. Efter avslutat dräneringsarbete sker en uppsnygning av föreningens samtliga markytor, omfattar bla ny lekplats och förbättrad belysning på våra gårdar. Arbetet beräknas vara klart maj/juni 2016. Renovering av avloppsstammar i fastigheten Blåsutgatan 11-15 startar mars 2016, klart slutet av april 2016.

Under början av april 2016 startar arbetet med att se över ventilationen i föreningens samtliga fastigheter. Arbetet omfattar besiktning av ventilationen i samtliga lägenheter och lokaler. Eventuella åtgärder i kök/badrum i syfte att optimera ventilationen. Rensning av ventilationskanalerna och slutligen genomförande av OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Ny underhållsplan tas fram under våren 2016

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st
Tillkommande medlemmar: 26 st
Avgående medlemmar: 21 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	724	713	700
Hyror/m ² hyresrättsyta	715	768	885	951
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 035	8 047	8 059	8 272
Elkostnad/m ² totalyta	18	14	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	85	76	99	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	26	21	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	222	265	222	279
Soliditet (%)	60	60	60	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-842	164	186	223
Nettoomsättning (tkr)	3 540	3 562	3 569	3 603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 554 m² bostäder och 242 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-841 513
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-176 000</u>
summa balanserat resultat	-1 028 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>986 300</u>
att i ny räkning överförs	-41 895

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 540 165	3 562 024
Övriga rörelseintäkter	Not 2	720	6 873
Summa rörelseintäkter		3 540 885	3 568 897
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 587 595	-1 646 779
Övriga externa kostnader	Not 4	-449 296	-254 552
Personalkostnader	Not 5	-114 575	-116 701
Avskrivningar	Not 6	-174 741	-174 741
Summa rörelsekostnader		-3 326 207	-2 192 773
RÖRELSERESULTAT		214 678	1 376 124
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 728	57 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 919	-1 270 194
Summa finansiella poster		-1 056 191	-1 212 321
ÅRETS RESULTAT		-841 513	163 803

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	80 112 069	80 286 810
Summa materiella anläggningstillgångar	80 112 069	80 286 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 112 069	80 286 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 840	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	6 566 843	7 357 814
Summa kortfristiga fordringar	6 570 683	7 357 814
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	19 495	5 458
Summa kassa och bank	19 495	5 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 590 178	7 363 272
SUMMA TILLGÅNGAR	86 702 247	87 650 082

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 440 273	51 440 273
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 318 609	1 142 609
Summa bundet eget kapital		52 758 882	52 582 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-186 682	-174 485
Årets resultat		-841 513	163 803
Summa fritt eget kapital		-1 028 195	-10 682
SUMMA EGET KAPITAL		51 730 687	52 572 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	34 108 175	34 158 175
Summa långfristiga skulder		34 108 175	34 158 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	50 000	50 000
Leverantörsskulder		204 059	315 854
Övriga skulder		122 000	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	487 326	553 853
Summa kortfristiga skulder		863 385	919 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 702 247	87 650 082
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	39 744 000	39 744 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	333 år	333 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 078 657	3 078 657
	Hyror bostäder	212 808	242 600
	Hyror lokaler	140 987	137 528
	Hyror parkering	82 740	85 498
	Värmeintäkter	5 740	5 740
	Gästlägenhet	19 200	11 971
	Öresutjämning	32	30
		3 540 165	3 562 024

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	720	6 873
		720	6 873

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 328	80 330
	Fastighetsskötsel beställning	13 576	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	28 395
	Snöröjning/sandning	22 600	20 739
	Städning entreprenad	94 500	65 500
	Städning enligt beställning	0	3 650
	Hissbesiktning	3 869	3 741
	Gemensamma utrymmen	4 409	10 249
	Gård	0	6 178
	Serviceavtal	8 235	14 969
	Förbrukningsmateriel	2 677	10 178
	Störningsjour och larm	2 229	0
	Brandskydd	5 006	8 888
	Fordon	0	29
		284 929	252 846
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 419	0
	Hyseslägenheter	0	2 371
	Brf Lägenheter	10 017	19 930
	Tvättstuga	10 963	10 884
	Sophantering/återvinning	0	8 500
	Entré/trapphus	30 692	0
	Lås	16 664	16 111
	VVS	54 543	22 386
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 648
	Ventilation	0	4 913
	Elinstallationer	0	12 041
	Hiss	39 101	174 228
	Tak	5 771	0
	Balkonger/altaner	324	0
	Skador/klotter/skadeåtgörelse	137 381	21 968
		313 875	294 980
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	45 812
	Entré/trapphus	0	130 000
	Hiss	93 125	0
	Huskropp utvändigt	782 201	0
	Tak	110 974	0
		986 300	175 812
	Taxebundna kostnader		
	El	86 871	65 647
	Värme	406 324	365 246
	Vatten	170 015	125 984
	Sophämtning/renhållning	74 034	69 941
		737 244	626 818
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 689	50 261
	Kabel-TV	110 795	136 405
		153 484	186 666
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 763	109 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 587 595	1 646 779

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	530	270
	Juridiska åtgärder	36 875	0
	Inkassering avgift/hyra	3 675	1 200
	Hysesförluster	0	6
	Revisionsarvode extern revisor	15 438	500
	Föreningskostnader	7 617	7 517
	Förvaltningsarvode	95 182	92 806
	Förvaltningsarvoden övriga	17 733	0
	Administration	9 893	2 524
	Konsultarvode	255 513	136 049
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	13 680
		449 296	254 552
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	88 800
	Sociala kostnader	25 575	27 901
		114 575	116 701
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	174 741	174 741
		174 741	174 741

Not 7		2015-12-31	2014-12-31	
BYGGNADER OCH MARK				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		81 607 075	81 607 075	
Utgående anskaffningsvärde		81 607 075	81 607 075	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-1 320 265	-1 145 524	
Årets avskrivningar enligt plan		-174 741	-174 741	
Utgående avskrivning enligt plan		-1 495 006	-1 320 265	
Planenligt restvärde vid årets slut		80 112 069	80 286 810	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		23 360 000	23 360 000	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		38 386 000	38 386 000	
Taxeringsvärde mark		25 322 000	25 322 000	
		63 708 000	63 708 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		62 600 000	62 600 000	
Lokaler		1 108 000	1 108 000	
		63 708 000	63 708 000	
Not 8		2015-12-31	2014-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto		69 250	68 232	
Skattefordran		82 706	84 812	
Klientmedel hos SBC		664 858	1 461 139	
Placeringskonto hos SBC		5 750 029	5 743 631	
		6 566 843	7 357 814	
Not 9				
EGET KAPITAL				
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser		48 568 171	0	48 568 171
Upplåtelseavgifter		2 872 102	0	2 872 102
Fond för yttre underhåll		1 318 609	176 000	1 142 609
S:a bundet eget kapital		52 758 882	176 000	52 582 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-186 682	-176 000	-174 485
Årets resultat		-841 513	-841 513	163 803
S:a ansamlad förlust		-1 028 195	-1 017 513	0
S:a eget kapital		51 730 687	-841 513	52 572 200

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 142 609	982 730
	Reservering enligt stadgar	176 000	159 879
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 318 609	1 142 609

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsda	
	Swedbank	1,166 %	6 500 000	6 500 000	Rörligt
	Swedbank	2,990 %	13 000 000	13 000 000	2018-03-27
	Swedbank	3,610 %	7 550 000	7 600 000	2016-12-20
	Swedbank	4,400 %	7 108 175	7 108 175	2017-02-21
	Summa skulder till kreditinstitut		34 158 175	34 208 175	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
			34 108 175	34 158 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 908 175 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

2014-12-31

Ränta	216 204	224 486
Förutbetalda avgifter och hyror	271 122	261 657
Konsultarvode	0	67 710
	487 326	553 853


Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21 / 3 2016


Leif-Gustav Emil Andersson
Ledamot


Mattias Peter Christenson
Ledamot


Silvia Elisabeth Holmér
Ledamot

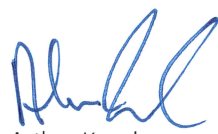

Per Ligandér
Ledamot

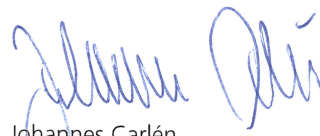

Per Mattias Melin
Ledamot


Anna Maria Louise Nilsson
Ledamot


Margit Anita Elisabet Zetterman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 - 2016


Arthur Kozak
Extern revisor


Johannes Carlén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden, org.nr. 769609-6564

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

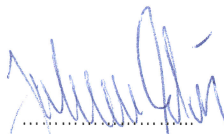
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

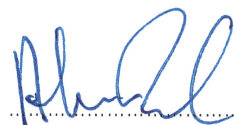
Uttalanden

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

Göteborg den 12 / 4 2016



Johannes Carlén
Av föreningen vald
revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 078 659	3 078 657	3 078 659
Hyror bostäder	183 017	212 808	242 600
Hyror lokaler	152 736	140 987	138 300
Hyror parkering	85 104	82 740	85 104
Värmeintäkter	5 740	5 740	5 740
Gästlägenhet	0	19 200	10 000
Öresutjämning	0	32	0
Övriga intäkter	0	720	0
	3 505 256	3 540 885	3 560 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-113 400	-80 328	-81 300
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-13 576	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-47 500	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-22 600	-30 000
Städning entreprenad	-126 000	-94 500	-103 300
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	-28 463
Hissbesiktning	-4 000	-3 869	-4 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 409	0
Gård	-6 000	0	-6 000
Serviceavtal	-8 250	-8 235	-8 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 677	-3 000
Störningsjour och larm	0	-2 229	0
Brandskydd	0	-5 006	0
	-407 650	-284 929	-268 063
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-8 419	-200 000
Brf Lägenheter	0	-10 017	0
Tvättstuga	0	-10 963	0
Entré/trapphus	0	-30 692	0
Lås	0	-16 664	0
VVS	0	-54 543	0
Hiss	0	-39 101	0
Tak	0	-5 771	0
Balkonger/altaner	0	-324	0
Skador/klotter/skadegörelse	-450 000	-137 381	0
	-700 000	-313 875	-200 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-65 434
Källare	0	0	-192 863
Bastu/pool	0	0	-63 369
Lås	-150 000	0	0
Stambyte	-1 300 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-436 275
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-15 000
Hiss	0	-93 125	0
Huskropp utvändigt	0	-782 201	-1 000 000
Tak	0	-110 974	0
Fasad	0	0	-19 000
Mark/gård/utemiljö	-4 000 000	0	-1 000
	-5 450 000	-986 300	-1 792 941

Taxebundna kostnader			
El	-77 700	-86 871	-81 300
Värme	-496 600	-406 324	-480 000
Vatten	-184 000	-170 015	-103 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-74 034	-100 000
	-828 300	-737 244	-764 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 500	-42 689	-41 800
Kabel-TV	-112 400	-110 795	-110 000
	-155 900	-153 484	-151 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 851	-111 763	-110 500
	-113 851	-111 763	-110 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-280	-530	-500
Juridiska åtgärder	0	-36 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 675	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 800	-15 438	-15 200
Föreningskostnader	-7 000	-7 617	-2 000
Förvaltningsarvode	-153 000	-95 182	-95 200
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	-17 733	-10 000
Administration	-5 000	-9 893	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Konsultarvode	0	-255 513	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 520	-6 840	-6 520
	-191 600	-449 296	-136 420
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-88 600	-87 000	-88 800
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-27 900	-25 575	-27 900
	-116 500	-114 575	-116 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-174 741	-174 741	-174 741
	-174 741	-174 741	-174 741
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 138 542	-3 326 207	-3 715 465
RÖRELSERESULTAT	-4 633 286	214 678	-155 062
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	100	6 623	30 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	87	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 018	0
Låneräntor	-1 055 360	-1 063 882	-1 137 500
Övriga räntekostnader	0	-37	0
	-1 055 260	-1 056 191	-1 107 500
RESULTAT	-5 688 546	-841 513	-1 262 562