



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 193 kr/kvm	 Investeringsbehov 298 kr/kvm	 Skuldsättning 4 597 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 882 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Guldborget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
193 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på måttligt idag enligt HSB riktvärden och vi har satt tillsammans med vår HSB ekonom ett målsparande på 250-275kr/kvm för att ha en hälsosam långsiktig ekonomi. Något vi vill uppnå under perioden 2024-2025

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
298 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen tillsammans med representant från HSB. Inom en 10 års period är det byte av balkongdörrar och byte av radiatorer inklusive ledningsnät som är dom största investeringarna, vilket tillsammans uppskattas till 10mkr.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 597 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar ca 538 000 kronor om året och styrelsen bedömer att detta bör ökas framåt för att på längre sikt bibehålla en låg-normal skuldsättning enligt HSB riktvärden.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har precis tagit nya större lån i samband med nya balkonger samt hiss- och fasadrenoveringarna vilket har gjort att räntekänsligheten har ökat de senaste åren men ligger enligt HSB riktvärden på en normal nivå. Olika bindningstider på lån upp till 5 år med utspridd löptid gör att föreningen har relativt låg påverkan kortsiktigt för räntesvingningar.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
244 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från Göteborgs energi och kostnaden är svår att påverka. Olika förbättringsförslag har utvärderats så som isolering av vindar, solceller, bergvärme samt att dra fjärrvärme direkt till samtliga husen. Tyvärr har de första två förslagen inte varit genomförbara och de sistnämnda håller på att utredas. Kostnader för vatten är även dessa svåra att påverka men undersökning för att installera IMD-vatten håller på.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen innehas EJ MED TOMTRÄTT men har ett arrendeavtal för en del av parkeringarna men äger för övrigt marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
882 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Årsavgiften ligger idag nära medelvärdet för liknande föreningar och är således varken högt eller lågt. Avgifterna måste ge föreningen en god ekonomi långsiktigt med tanke på både kort och långsiktigt investeringsbehov enligt underhållsplanen, storlek på lån samt driftskostnader. Kostnadsökningar drivet av inflation, högre räntor samt nya lån har gjort att föreningen behövt högre avgiftsökningar än vanligt under 2023 och 2024. Kommande 3-års period i nuvarande planeringsunderlag beräknas föreningen behöva avgiftshöjningar på 6%, 4% respektive 3%.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Guldborget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldheden 14:1	1945-06-28	1947
Guldheden 15:1	1945-06-28	1947

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6282
2	lokaler (hyresrätt)	2
58	p-platser	0
<b>Totalt 156 objekt</b>		<b>6284</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 48 st 3 rok.





**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Skyllberg	Ordförande	2022-06-06	
Åsa Jivmark	Ledamot	2022-06-06	
Helen Svenstam	Ledamot	2019-07-26	
Martin Olsson	Ledamot	2019-07-26	2023-05-25
Patrik Roslund	Ledamot	2023-05-17	
Erik Karlsson	Ledamot	2022-05-12	2023-05-17
Alex Nilsson	Ledamot	2023-05-17	
Agnes Sjögren	HSB-Ledamot	2022-02-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Roslund, Åsa Jivmark, Alex Nilsson, Helen Svenstam och Susanne Skyllberg som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Åsa Jivmark, Susanne Skyllberg och Patrik Roslund.

Revisorer har varit: Håkan Sterner med Jonas Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helene Wennberg (sammankallande) samt Annika Rutgersson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 45 medlemmar varav 33 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-03.

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2023-01-01 med 14% för årsavgifter bostäder och uppgår därefter i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>. Hyra för parkeringsplatser höjdes med 5% för platser utan laddmöjlighet och 3,6% för platser med laddmöjlighet. Efter räkenskapsårets utgång höjdes årsavgifterna för bostäder med 9% den 2024-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 885 kr/m<sup>2</sup>.

Notera att det i flerårsöversiktens årsavgifter även ingår årsavgifter för el.

**Under året har följande investeringar genomförts:**

- Byte av samtliga balkonger
- Renovering av tegelfasader åt väster och norr
- Renovering av hissar

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

Årtal	Ändamål
2007	Renovering av tegelfasader åt söder och öster
2008	Takrenovering med byte av fotrännor och simslist på samtliga hus
2011	Ny dränering kring hus 16, 18 och 19
2012	Nya ventiler i samtliga lägenheter
2013	Renovering av styrelserummet, målning av ytterdörrar och ny värmeväxlare till fjärrvärmesystemet
2015	Nya värmekulvertar mellan husen samt vacuumluftare till värmesystemet
2015	Nya brandvarnare och brandsläckare
2016	Fasadrenovering på hus 14 och 19
2016	Installation av system för att förhindra is i hängrännor på hus 19
2017	Installation av datoriserat värmeregleringssystem. Byte av radiatorventiler samt kallibrering av värmesystem i samtliga lägenheter.
2017	Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav
2019	Installation av rökluckor med fjärrmanövrering
2020	Laddpunkter till 4 parkeringsplatser
2020	Installation av nytt passagesystem med bokningstavlor i entréer
2020	Byte av belysningsarmaturer (LED-konvertering) på vindar och i källare
2021	Laddpunkter till ytterligare 4 parkeringsplatser
2021	Installation av dörrautomatik till soprum och tvättstuga
2022	Installation av dörrautomatik i portar
2023	Renovering fasader
2023	Byte av balkonger
2023	Renovering av hissar
2023	Genomgång av fönster och renovering av dessa där behov fanns
2023	Avloppsrensning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll portar
2024	OVK
2024	Rensning av ventilationskanaler
2024	Utomhusbelysning
2024	Linjemarkering P-platser
2024	Laddpunkter till 4 parkeringsplatser
2025	Avloppsrensning
2027	Översyn tvättstugor
2027	Avloppsrensning
2028	Översyn avloppsledningar

### Förväntad framtida utveckling

De närmaste åren förväntas inga större kostsamma renoveringar sedan byte av balkonger, fasad- och hissrenoveringar genomförts under 2023.

Under 2022 genomfördes en energianalys av HSB och föreningen har av deras energikonstuler föreslagits att; isolera vindarna, primäransluta fjärrvärme till varje hus och låta Göteborgsenergi äga kulvert och växlare, byta till LED-lampor på samtliga gemensamma ytor, installera frånluftsfläktar i varje hus och frånluftsvärmepump samt installera solceller på taken. Mest relevant är att byta till LED-lampor vilket redan påbörjats men kommer att fortsätta under 2024.

Att isolera vindarna visade sig kosta långt mycket mer än HSB hade sagt i sin analys. Att installera solceller visar sig inte vara möjligt på fastigheternas tak. Att ansluta fjärrvärme till varje hus har diskuterats och förvaltaren kommer att se på kostnader och vinsterna med ingreppen under 2024.

Först mot slutet av perioden, 2027-2028, kan lite större kostnader tillkomma i samband med att översyn av tvättstugor och avloppsledningar ska utföras enligt underhållsplanen. Det kan då bli aktuellt med relining eftersom det är 30 år sedan stamrenovering utfördes.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	132	166	246	275
Skuldsättning, kr/kvm	4 597	4 025	2 438	2 521	2 604
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 597	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	244	253	190	154	165
Årsavgifter, kr/kvm	882	714	700	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	799	762	749	753
Nettoomsättning, tkr	6 031	4 979	4 780	4 700	4 716
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	98	480	734	876
Soliditet, %	21	23	33	31	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Vid beslut om extra disposition från underhållsfonden pga av utrangering blir årets nyckeltal istället 204 kr/kvm i sparande.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Upplysning negativt resultat**

Årets negativa resultat beror främst på stora planerade investerings- och underhållskostnader som är av engångskaraktär, samt ökade räntekostnader i samband med föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är därför negativt och de likvida medlen minskar med 8 186 308 kr under 2023. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 193 kr/m<sup>2</sup> utan extra disposition ur underhållsfonden pga utrangeringar eller 204 kr/m<sup>2</sup> om detta beslutas. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9 %.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	141 012	0	0	141 012
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 003 537	0	153 887	4 157 424
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 144 549</b>	<b>0</b>	<b>153 887</b>	<b>4 298 436</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 968 302	97 898	-153 887	3 912 313
Årets resultat, kr	97 898	-97 898	-73 393	-73 393
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 066 200</b>	<b>0</b>	<b>-227 280</b>	<b>3 838 920</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 210 749</b>	<b>0</b>	<b>-73 393</b>	<b>8 137 356</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 463 000 kr samt ianspråktagande skett med 309 113 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 066 200
Årets resultat, kr	-73 393
Reservation till underhållsfond, kr	-463 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	309 113
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 838 920</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	--64 577
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 903 497</b>

Styrelsen föreslår att ytterligare disponera 64 577 kr ur underhållsfonden pga utrangering fasad under 2023.

Därför att till balanserat resultat föra: 3 903 497 kr

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 038 878	4 979 413
Övriga rörelseintäkter	Not 2	112 100	43 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 150 978</b>	<b>5 023 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 557 311	-3 400 977
Underhållskostnader	Not 4	-309 013	-97 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 539	-203 341
Personalkostnader	Not 6	-140 264	-135 496
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-978 191	-632 764
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-64 577	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 259 895</b>	<b>-4 470 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>891 083</b>	<b>553 267</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 611	272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-966 087	-455 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-964 476</b>	<b>-455 369</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 11	<b>-73 393</b>	<b>97 898</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	36 591 237	20 994 283
Inventarier	Not 13	48 310	59 715
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	4 589 848
		<u>36 639 547</u>	<u>25 643 846</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>36 640 047</b>	<b>25 644 346</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 16	106	106
Övriga fordringar	Not 17	1 636 825	9 756 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	213 583	272 134
		<u>1 850 513</u>	<u>10 029 210</u>
Summa omsättningstillgångar		<b>1 850 513</b>	<b>10 029 210</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 490 560</b>	<b>35 673 557</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	141 012	141 012
Underhållsfond	4 157 424	4 003 537
	<u>4 298 436</u>	<u>4 144 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 912 313	3 968 302
Årets resultat	-73 393	97 898
	<u>3 838 919</u>	<u>4 066 200</u>
Summa eget kapital	<b>8 137 355</b>	<b>8 210 749</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 22 399 375	19 843 125
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 480 926	5 451 553
Leverantörsskulder	527 360	468 644
Skatteskulder	14 897	14 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 7 000	32 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 923 647	1 652 723
	<u>7 953 830</u>	<u>7 619 683</u>
Summa skulder	<b>30 353 205</b>	<b>27 462 808</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>38 490 560</b>	<b>35 673 557</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-73 393	97 898
Avskrivningar	978 191	632 764
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	904 798	730 662
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 610	3 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-695 226	924 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	201 961	1 658 237
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-11 973 892	-4 894 769
Investeringar i markanläggningar	0	7 348
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-10 074
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 973 892	-4 897 495
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 585 623	9 976 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 585 623	9 976 248
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 186 308</b>	<b>6 736 990</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 743 160</b>	<b>3 006 171</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 556 853</b>	<b>9 743 160</b>



**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Byggnader	1,50%
Dränering 2011	2,00%
Fasader 2017	2,50%
Passagesystem 2020	3,33%
Elbilsladdare	5,00%
IMD energimätare	10-20%
Inventarier	10,00%
Hiss	2,50%
Balkong & Fasad	2,00%

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	5 110 248	4 482 660
	Hyror	460 152	399 428
	Årsavgifter Elintäkter	431 344	68 493
	Övriga intäkter	37 134	28 832
		<b>6 038 878</b>	<b>4 979 413</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	112 100	43 932
varav	Återbäring försäkring	8 123	8 009
	Försäkringsersättning	33 820	38 123
	Elstöd	70 157	0
	övrigt	0	2 200
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	404 933	393 852
	Reparationer	360 296	238 957
	El	375 041	547 253
	Uppvärmning	895 554	805 437
	Vatten	263 355	236 984
	Sophämtning	258 378	192 443
	Övriga avgifter	318 842	345 851
varav	Fastighetsförsäkring	79 461	74 135
	Kabel-TV	239 381	271 716
	Förvaltningsarvoden	507 402	489 550
	Tomträttsavgäld	26 708	24 093
	Övriga driftskostnader	146 802	126 558
varav	Revisionsarvode	13 500	11 375
	Övrigt	133 302	115 183
		<b>3 557 311</b>	<b>3 400 977</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	0	97 500
	VVS	109 719	0
	Byggnad utvändigt	123 750	0
	Markytor	8 313	0
	Utrustning	67 232	0
		<b>309 013</b>	<b>97 500</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	155 624	151 784
	Medlemsavgifter	37 800	37 800
	Övriga externa kostnader	17 115	13 757
		<b>210 539</b>	<b>203 341</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	98 800	94 600
Revisorsarvode	7 300	7 200
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	31 164	30 696
	<b>140 264</b>	<b>135 496</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	946 190	600 763
Markanläggningar	20 596	20 596
Inventarier	11 405	11 405
	<b>978 191</b>	<b>632 764</b>
<b>Not 8 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering av fasad pga nyinvestering	-64 577	0
	<b>-64 577</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	853	14
Övriga ränteintäkter	758	258
	<b>1 611</b>	<b>272</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	892 006	299 889
Övriga finansiella kostnader	74 081	155 752
	<b>966 087</b>	<b>455 641</b>
<b>Not 11 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-73 393</b>	<b>97 898</b>
Avsättning till underhållsfond	-463 000	-300 000
Disposition ur underhållsfond	309 113	97 500
Resultat efter underhållspåverkan	-227 280	-104 602

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 843 913	30 179 974
Årets investeringar	16 628 317	663 939
Årets utrangeringar	-1 951 494	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 517 736	30 843 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 978 108	-11 377 345
Årets avskrivningar	-943 190	-600 763
Årets utrangeringar	1 886 917	0
Utgående avskrivningar	-11 034 381	-11 978 108
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>34 483 355</b>	<b>18 865 805</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	903 232	910 580
Årets investeringar	0	-7 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 232	903 232
Ingående ackumulerade avskrivningar	-209 754	-189 158
Årets avskrivningar	-20 596	-20 596
Utgående avskrivningar	-230 350	-209 754
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>672 882</b>	<b>693 478</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>36 591 237</b>	<b>20 994 283</b>
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
Byggnad - lokaler	308 000	308 000
	74 308 000	74 308 000
Mark - bostäder	90 600 000	90 600 000
	90 600 000	90 600 000
Taxeringsvärde totalt	164 908 000	164 908 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	29 030 000	17 725 000
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	216 130	206 056
Årets investeringar	0	10 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 130	216 130
Ingående avskrivningar	-156 415	-145 010
Årets avskrivningar	-11 405	-11 405
Utgående avskrivningar	-167 820	-156 415
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 310</b>	<b>59 715</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IB Pågående nyanläggning	4 589 848	359 018
Nedlagda kostnader under året laddstationer	0	-70 020
Nedlagda kostnader under året IMD energimätare	0	663 939
Nedlagda kostnader under året renovering av Balkong & Fasad	9 508 318	4 251 314
Nedlagda kostnader under året Hissrenovering	2 530 151	42 188
Omklassifierat	-16 628 317	-656 591
	0	4 589 848
<b>Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 16 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	106	106
	<b>106</b>	<b>106</b>
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för*	1 556 853	9 743 160
Skattekonto	79 972	13 810
	<b>1 636 825</b>	<b>9 756 970</b>

\*Föreningens inlånade medel omfattas inte av statlig insättningsgaranti. I stället omfattas dem av HSB koden

<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	213 583	272 134
	<b>213 583</b>	<b>272 134</b>

**Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	746015	1,46%	2025-03-01	7 899 375	0
Stadshypotek	797033	3,94%	2026-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	797034	3,87%	2027-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	822751	4,05%	2024-12-30	1 492 500	0
Stadshypotek	830900	4,97%	2024-01-31	3 763 426	673 440
Stadshypotek	838244	1,73%	2024-03-01	1 225 000	0
Stadshypotek	862996	3,96%	2028-06-01	4 000 000	0
				28 880 301	673 440

Nästa års amortering beräknas uppgå till

673 440

Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

5 807 486

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

6 480 926

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**22 399 375**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

25 513 101

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	13 500
Arbetsgivaravgifter	0	12 230
Övriga kortfristiga skulder	7 000	7 000
	<b>7 000</b>	<b>32 730</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	45 749	24 189
Ovriga upplupna kostnader	329 191	1 073 842
Förutbetalda hyror och avgifter	548 707	554 692
	<b>923 647</b>	<b>1 652 723</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Agnes Sjögren

Alex Nilsson

Helen Svenstam

Patrik Roslund

Susanne Skyllberg

Åsa Jivmark

Vår revisionsberättelse har lämnats denna dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Sterner  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Sterner  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Guldborget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE SKYLLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 06:09:32



**AGNES SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:43:47



**ÅSA JIVMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:53:21



**ALEX NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:45:29



**PATRIK ROSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:43:08



**HELEN SVENSTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 21:25:28



**HÅKAN STERNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:33:14



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:39:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Guldborget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN STERNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:30:32



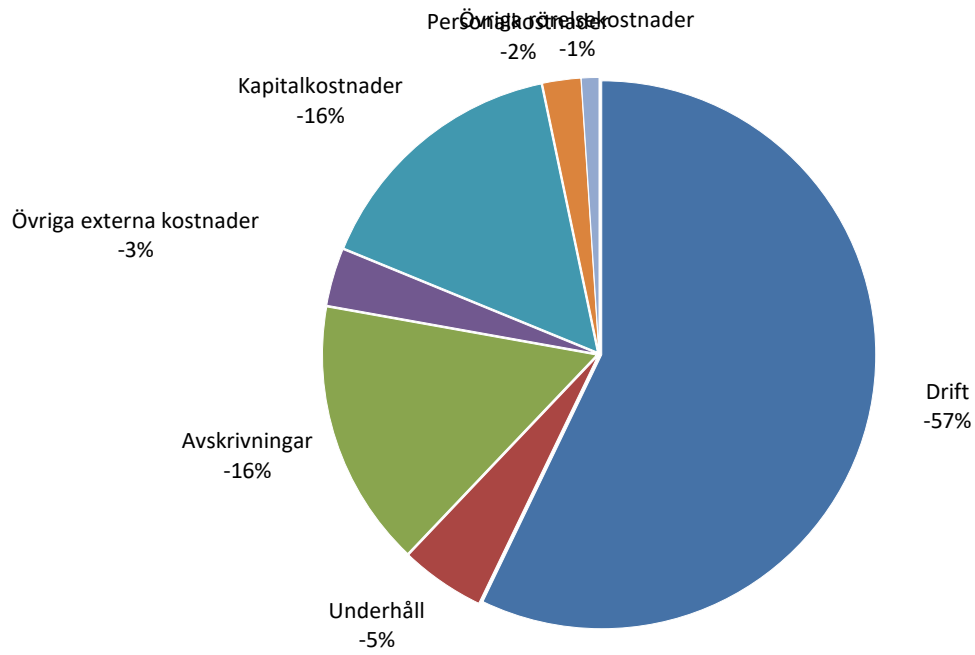
**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

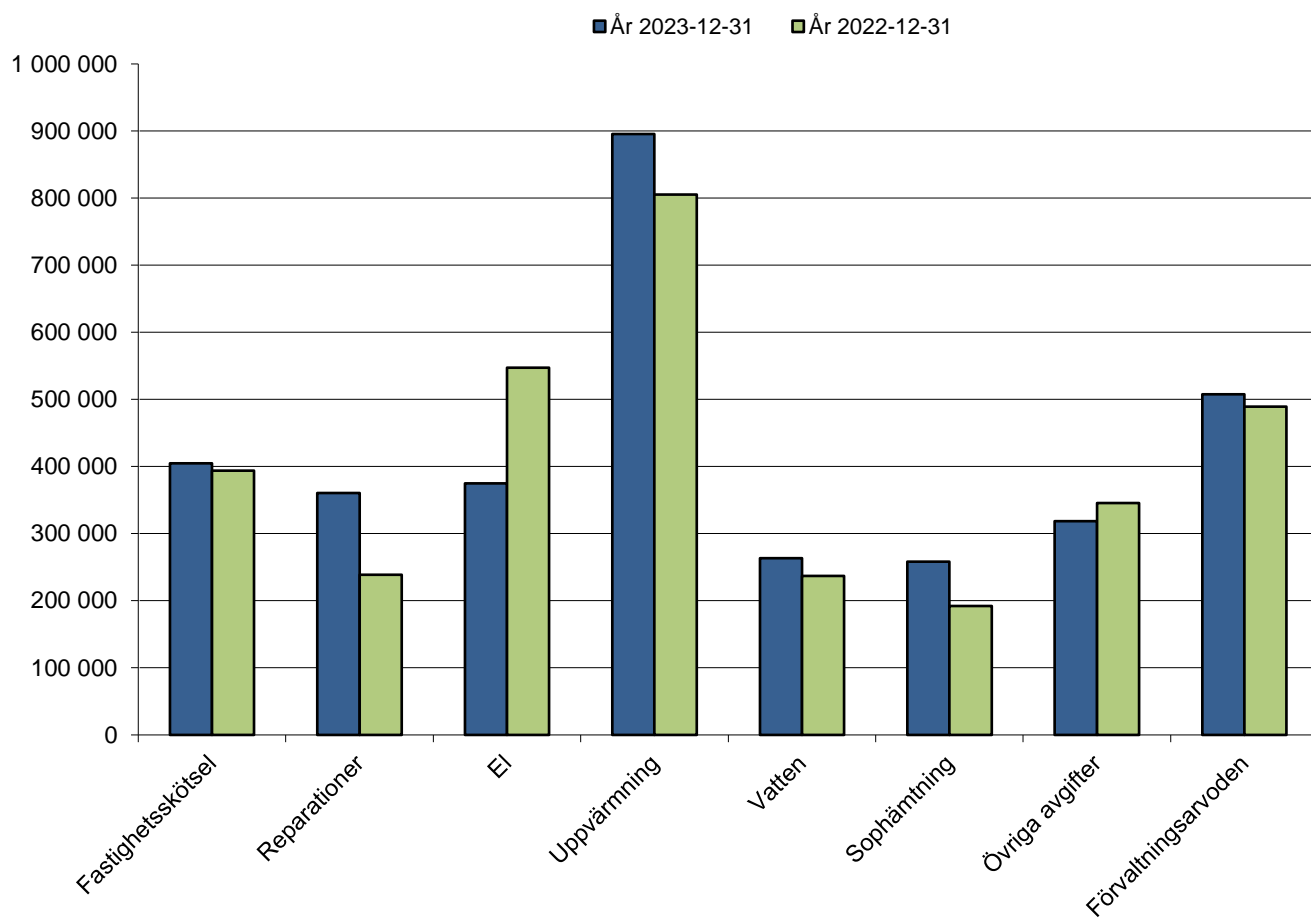
E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:39:36



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



## Verksamhetsberättelse

### INLEDNING

Intresset för Brf Guldberget är åter stort och under året har det varit flera försäljningar.

Målsättningen med verksamhetsberättelsen är att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året men också att redovisa föreningens ställning när det gäller ekonomi och underhållsbehov.

### MÅL OCH VISIONER

Brf Guldbergets styrelse har som uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom god förvaltning och främjande av de boendes trivsel genom att fastigheterna och omgivningen hålls trivsam och i ordning.

Styrelsens mål är att styra och fokusera på prioriterade strategiska områden som ekonomi, värme, fastighetsskötsel och underhåll. Styrelsens arbete har delats upp i delområden.

Fastighetsfrågor, ekonomi och parkeringar, gästlägenhet och miljö, grön- och markområden, information samt medlemsfrågor och övergripande frågor. Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna efter tid och möjlighet, men gemensamt tagit ansvar. Teknisk och ekonomisk förvaltning har administrerats av HSB.

### ÖVRIG INFORMATION

Föreningen äger och förvaltar fyra sexvåningshus som byggdes direkt efter andra världskriget och stod klara för inflyttning 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter varav hälften är 3 rum och kök om ca 74 m<sup>2</sup> och hälften är 2 rum och kök om ca 57m<sup>2</sup>.

Föreningen hyr ut 58 parkeringsplatser varav 8 har uttag för att ladda elbil. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda och vi har 3 personer som står på väntelista.

Samtliga lägenheter disponerar ett vindsförråd och ett källarförråd. Dessutom finns några extra förråd som alla är uthyrda.

Föreningen har en gästlägenhet med pentry, mikrovågsugn, kaffebryggare, dusch och fyra sovplatser.

Föreningens medlemmar kan hyra gästlägenheten till en låg avgift.

Ett enkelt hobbyrum finns tillgängligt för medlemmarna.

Tre välutrustade tvättstugor finns i fastigheterna. Det är enkelt att boka och få önskad tvättid.

Fastigheterna ventileras med självdrag. Det finns ingen återcirkulation av frånluft och därför inget fläktbuller i husen.

I föreningens gamla pannrum, som inretts till ett rymligt sop- och återvinningsrum, källsorteras sopor från medlemmarna.

Fastigheterna har TV, bredband och telefoni från Telia som ingår i årsavgiften för medlemmarna. Styrelsen arbetar med en långsiktig underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Avsikten med planen är att föreningen genom årliga fondavsättningar till största delen ska kunna finansiera det framtida underhållet med egna medel. På så vis kan man försöka undvika stora avgiftshöjningar i framtiden. Detta förutsatt att avgiftshöjningar anpassas till kommande större investeringar så att fondavsättningar kan göras i rätt proportion. Till grund för underhållsplanen ligger en besiktning och genomgång av underhållsplanen med en person som har specialistkompetens. Underhållsplanen är ett viktigt instrument för vår ekonom på HSB. Poängen med planen är inte att redan nu besluta vilket år olika åtgärder ska utföras utan att se till att inga åtgärder glöms bort samt att erforderligt kapital ackumuleras för att bekosta åtgärderna. Under en så pass lång period som 30 år planeras ett stort antal investeringar- och underhållsåtgärder.

Under det senaste året har stora investeringar gjorts för renovering av fasader på byggnadernas västra och norra sida, byte av alla balkonger, renovering av hissarna i alla fyra husen, justering av samtliga fönster samt spolning av rörstammar.

HSB utförde en energianalys 2022 och gav föreningen förslag på underhåll som skulle sänka kostnaderna; tilläggsisolera vindarna, isolera värmeväxlarna, informera medlemmarna om vikten av att inte stänga friskluftsventiler samt rengöra dem, byta ut lysrörsarmaturer mot LED.<sup>1</sup>

Under 2023 har styrelsen undersökt möjligheterna att sjösätta förslagen från HSB, men det visade sig att bygga om vindarna blir långt mycket dyrare än HSBs förslag och att våra kuverttak inte lämpar sig för solceller. Styrelsen planerar att gå vidare med andra förslag om att sänka energikostnaderna till exempel med bergvärme, isolera värmeväxlarna eller göra förändringar i vårt fjärrvärmesystem.

Styrelsen har under 2023 arbetat mycket med att försöka sänka kostnaderna och bland annat har vi gjort en upphandling av ny teknisk förvaltning (fastighetsskötare och städare) samt fastighetsförvaltare. I det närmsta så halverar vi kostnaderna efter bytet från HSB till SBC inför 2024.

Styrelsen har sett över vilka möjligheter som finns för att nyttja gästlägenheten och den gamla fastighetsskötarexpeditionen bättre, men inte kommit fram till någon konkret lösning ännu.

Dessutom sker många mindre åtgärder fortlöpande som tex. byte av tvättmaskiner, uppdatering av grönområden.

Den totala låneskulden per den 31 december 2023 uppgick till 28,9 miljoner kronor och motsvarar ungefär 4598 SEK per m<sup>2</sup> lägenhetsyta vilket är en ökning med 571 SEK per m<sup>2</sup>

---

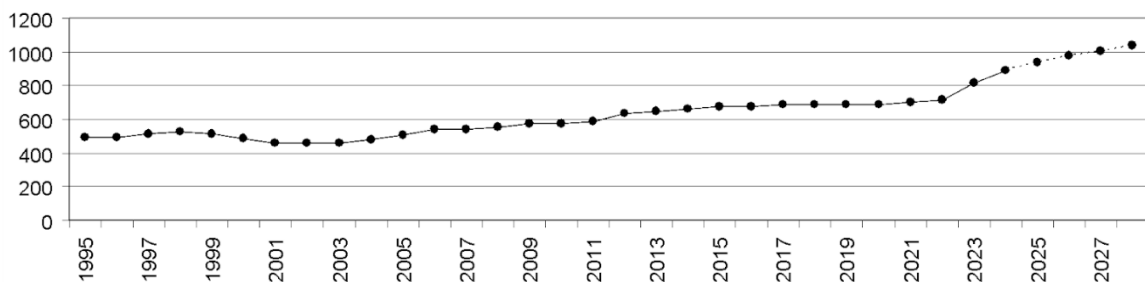
<sup>1</sup> Se mer i Årsredovisningen från 2022. <https://guldberget.se/foereningen/ekonomi>



från 2022. Trots denna höjning är belåningen i brf Guldberget fortfarande relativt låg jämfört med andra bostadsrättsföreningar. En sammanställning av befintliga fastighetslån med räntor och bindningstider finns i årsredovisningen.

Räntehöjningar, inflation, ökade driftskostnader, ombyggnaden som krävde stora lån samt ökade avskrivningar är orsaken till stora kostnadsökningar 2024. Föreningen kommer att behöva göra ytterligare höjningar av årsavgiften de närmaste åren.

### Årsavgiftens utveckling



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvm och år, från 1995 till 2023 samt budget och prognos för 2024 till 2028. Avgiften år 2024 är 813 kr per kvm och år.

Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2,0 % per år under perioden 1995 till 2024. <sup>2</sup>

### DET GODA BOENDET

Under året har styrelsen anordnat flera träffar för medlemmarna. Inledningsvis ett mingel efter årsstämman i den sköna majkvällen som ger möjlighet till lättsam samvaro i vår trädgård.

För att ge medlemmarna tillfällen att träffa styrelsen har öppet hus prövats under hösten 2023. Två gemensamhetsdagar där medlemmarna har arbetat tillsammans på fastigheten och som avslutats med gemensam korvgrillning och kaffe.

Styrelsen har haft en gemensamhetsdag där gallring av material utfördes i den gamla fastighetsskötarexpeditionen.

Vid två tillfällen har föreningen beställt hit en container för att medlemmarna ska kunna få möjlighet att slänga grovsopor.

Styrelsen har aktivt arbetat med att få till en bättre och tydligare skyltning i soprummet för att hålla nere kostnaderna för sophämtning. Felsortering avspeglar sig direkt på fakturorna från Renova.

<sup>2</sup> Avsnittet "Årsavgiftens utveckling" är skrivet av Magnus Nilsson, hus 19

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.