



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769605-2427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mässingen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	2001

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	0
27	p-platser	0
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 674
Totalt 87 objekt		4 674

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Sjöberg	Ordförande	2022-05-11	2023-05-23
Fredrik Cederquist Törnblad	Ordförande	2023-05-23	
Fredrik Cederquist Törnblad	Ledamot	2022-05-11	2023-05-23
Ingrid Roune	Ledamot	2022-05-11	
Hans Peter Wagén	Ledamot	2020-06-29	
Agnetha Hjälmheden	Ledamot	2023-05-23	
Lisa Svärdling	Ledamot	2021-09-15	
Alexander Kessler	Ledamot	2022-05-11	2023-05-23
David Wikström	Ledamot	2023-05-23	
Andrew Ratcliff	Suppleant	2019-06-03	
Josefa Lloreda De La Guia	Suppleant	2021-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Wagén och Ingrid Roune.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Roune, Hans Peter Wagén, Agnetha Hjälmheden, Ingvar Sjöberg, Alexander Kessler och Fredrik Cederquist Törnblad.

Revisorer har varit: Tomas Larsell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lisa Boutz (sammankallande) och Anna Larsson Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% funder 2023.

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.

Antalet parkeringsplatser med laddmöjligheter utökades.

Inköp av rumsgivare som ett led i att minska uppvärmningskostnader. Installation sker under 2024.

Gennomförda stora underhållsåtgärder under åren:

Installation av fler laddboxar för elbil: 2023
Lagat vattenläcka: 2022
Målning övergångsställen samt parkeringsrutor: 2022
Byte expansionskärl: 2021
Spolning huvudledningar: 2020
Stamspolning lägenheter: 2019
OVK besiktning: 2019
Ommålning gemensamma byggnader: 2019
Ommålning runt fönster, lägenheter: 2014 + 2015
Byte avloppspump: 2012
Rensning ventkanaler FT-system, lägenheter: 2009

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

- Rensning ventkanaler FT-system, lägenheter
- Ommålning lägenhetsbyggnader
- OVK besiktning
- Byte termostatventiler
- Byte av cirkulationspump vatten
- Byte av värmeväxlare
- Stamspolning
- Byte takfläktar
- Byte stuprör och hängrännor
- Renovering av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	158	93	291	238
Skuldsättning, kr/kvm	5 314	5 459	5 605	5 732	5 859
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 314	5 459	5 605	5 732	5 859
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	193	147	268	133	134
Årsavgifter, kr/kvm	797	752	752	752	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	874	833	819	819	796
Nettoomsättning, tkr	4 031	3 881	3 826	3 828	3 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	57	-356	679	38
Soliditet, %	63	62	61	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

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.

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 vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 170 344 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 175 kr/m².

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 11%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 476 787	0	0	40 476 787
Underhållsfond, kr	6 027 975	0	1 005 741	7 033 716
S:a bundet eget kapital, kr	46 504 762	0	1 005 741	47 510 503
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 257 640	56 902	-1 005 741	-4 206 479
Årets resultat, kr	56 902	-56 902	-31 612	-31 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 200 738	0	-1 037 353	-4 238 091
S:a eget kapital, kr	43 304 024	0	-31 612	43 272 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 168 259 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	-3 200 738
Årets resultat, kr	-31 612
Reservation till underhållsfond, kr	-1 174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 259
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 238 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 238 091
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 030 870	3 821 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 102	58 713
Summa Rörelseintäkter		4 083 972	3 880 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 947 197	-2 661 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 340	-65 651
Personalkostnader	Not 6	-64 601	-62 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 950	-680 950
Summa Rörelsekostnader		-3 796 088	-3 470 017
Rörelseresultat		287 884	410 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	37 294	11 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-356 790	-365 702
Summa Finansiella poster		-319 496	-353 765
Resultat efter finansiella poster		-31 612	56 902
Resultat före skatt		-31 612	56 902
Årets resultat		-31 612	56 902

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

Not 9 66 078 865 66 759 815

*Summa Materiella anläggningstillgångar***66 078 865 66 759 815**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****66 079 365 66 760 315**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 1 208

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 029 772 845 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 267 024 241 757

*Summa Kortfristiga fordringar***1 296 795 1 088 179**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 700 000 1 700 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 700 000 1 700 000****Summa Omsättningstillgångar****2 996 795 2 788 179****Summa Tillgångar****69 076 160 69 548 494**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 476 787	40 476 787
Fond för yttre underhåll	7 033 716	6 027 975
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	47 510 503	46 504 762
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 206 479	-3 257 640
Årets resultat	-31 612	56 902
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 238 091	-3 200 738
Summa Eget kapital	43 272 412	43 304 024
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 18 956 537	24 836 349
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	18 956 537	24 836 349
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 879 812	680 000
Leverantörsskulder	210 994	132 503
Skatteskulder	48 808	34 362
Övriga kortfristiga skulder	5 102	11 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 702 495	549 358
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 847 211	1 408 121
Summa Skulder	25 803 748	26 244 470
Summa Eget kapital och skulder	69 076 160	69 548 494

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 884	410 667
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	680 950	680 950
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	680 950	680 950
Erhållen ränta	26 494	11 937
Erlagd ränta	-357 702	-374 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 626	728 776
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 472	-24 182
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	240 190	-522 266
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	212 718	-546 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	850 344	182 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-680 000	-680 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-680 000	-680 000
Årets kassaflöde	170 344	-497 672
Likvida medel vid årets början	2 543 898	3 041 570
Likvida medel vid årets slut	2 714 243	2 543 898

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 724 896	3 513 864
	Hyror garage och parkeringsplatser	240 200	240 900
	Hyror förbrukningsbaserad	2 089	0
	Hyror informationsöverföring	61 500	61 500
	Övriga primära intäkter	12 035	7 957
	Summa Bruttoomsättning	4 040 720	3 824 221
	Avgiftsbortfall	-9 850	-2 250
	Summa	-9 850	-2 250
	Summa Nettoomsättning	4 030 870	3 821 971

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	44 813
	Elstöd och övriga intäkter	53 102	13 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 102	58 713
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-100 598	-75 622
	Snö och halk-bekämpning	-345 533	-205 282
	Reparationer	-106 468	-451 403
	Planerat underhåll	-168 260	0
	El	-83 049	-67 565
	Uppvärmning	-592 029	-556 204
	Vatten	-226 396	-63 073
	Sophämtning	-175 408	-165 059
	Fastighetsförsäkring	-82 170	-74 297
	Kabel-TV och bredband	-65 127	-68 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-380 767	-363 834
	Förvaltningsavtalskostnader	-138 593	-127 288
	Tomträttsavgäld	-482 800	-442 825
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 947 197	-2 661 202
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 245	-17 623
	Administrationskostnader	-25 904	-17 859
	Extern revision	-12 625	-12 775
	Medlemsavgifter	-12 510	-12 510
	Föreningsverksamhet	-9 231	-1 196
	Övriga förvaltningskostnader	-27 825	-3 688
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 340	-65 651
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 800
	Övriga arvoden	-49 603	-45 940
	Sociala avgifter	-13 998	-14 475
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 601	-62 215

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	386	507
	Ränteintäkter HSB bunden placering	36 843	11 357
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	65	73
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 294	11 937
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-356 510	-365 194
	Övriga räntekostnader	-280	-508
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-356 790	-365 702
Not 9	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 018 000	75 018 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 018 000	75 018 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 258 185	-7 577 235
	Årets avskrivningar	-680 950	-680 950
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 939 135	-8 258 185
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	66 078 865	66 759 815
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 639 000	60 639 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 272 000	65 272 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	125 911 000	125 911 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 541 160	34 541 160
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	34 541 160	34 541 160
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 014 243

843 898

Övriga fordringar

15 529

1 316

Summa Övriga fordringar

1 029 772

845 214

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

10 800

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

256 224

241 757

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

267 024

241 757

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 700 000

1 700 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 700 000

1 700 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

SBAB

1,28%

2024-12-06

5 369 812

170 000

SBAB

1,61%

2029-12-06

13 436 229

170 000

Swedbank

1,11%

2026-09-25

6 030 308

340 000

24 836 349

680 000

Långfristig del

18 956 537

Nästa års amortering av långfristig skuld

510 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 369 812

Kortfristig del

5 879 812

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

680 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 720 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

12 586 229

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,42%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

326 710

298 467

Upplupna räntekostnader

16 176

17 088

Övriga upplupna kostnader

359 609

233 803

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

702 495

549 358

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm, org.nr. 769605-2427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Guldet i Stockholm 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Larsell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK CEDERQUIST TÖRNBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 00:01:38



DAVID WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 22:45:24



INGRID ROUNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:42:14



AGNETHA HJÄLMHEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:23:18



HANS PETER WAGÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 17:12:46



LISA SVÄRDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:29:26



TOMAS LARSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:58:55



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:44:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS LARSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:59:48



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:43:57



HSB – där möjligheterna bor

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.