



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Guldborget i Göteborg

 Sparande 287 kr/kvm	 Investeringsbehov 344 kr/kvm	 Skuldsättning 4 441 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 281 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 926 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
287 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

Målsättningen är att upprätthålla ett stabilt sparande för att säkerställa framtida underhåll och investeringar, vilket har planerats i samarbete med HSB:s ekonomer.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
344 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

Underhålls- och investeringsåtgärderna har historiskt genomförts löpande. Föreningen har regelbundet planerade större underhåll och investeringar, vilket möjliggör stabila framtida avgifter.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 441 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

Föreningens nuvarande skuldsättning ligger inom intervallet för normal nivå, vilket ger ett rimligt handlingsutrymme för framtida investeringar och underhåll. Den nuvarande amorteringsnivån om 2% årligen är förenlig med bankens och HSB:s rekommendationer, vilket säkerställer en hållbar ekonomisk utveckling.

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 förväntas inte påverkas nämnvärt av räntehöjningar på kort sikt, vilket innebär stabila avgifter, tack vare en långsiktig låneplan och underhållsplan samt rullande löptider som ger låg exponering för räntesvängningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
281 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

Styrelsen har aktivt arbetat med att minska föreningens kostnader, vilket beskrivs närmare i verksamhetsberättelsen. De planerade investeringarna under 2025 förväntas leda till en viss reduktion av framtida kostnader.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

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

Fastigheterna och marken ägs av föreningen, men ett arrendeavtal gäller för parkeringsplatserna 1–19.

NYCKELTAL



Årsavgift
926 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, som tar hänsyn till framtida investeringar och underhåll, ligger i linje med medelvärdet för liknande föreningar. Avgiften inkluderar Internet, TV och IMD el avgift. De senaste höjningarna har främst drivits av ökade räntor och leverantörskostnader till följd av den rådande inflationen. En höjning om 5 % är planerad inför 2025, varefter höjningarna förväntas stabiliseras till cirka 2 % årligen.

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 Guldberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 282
2	lokaler (hyresrätt)	2
56	p-platser	0
Totalt 154 objekt		6 284

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	2024-05-20
Helen Svenstam	Ledamot	2019-07-26	2024-05-20
Lotten Almgren	Ledamot	2024-05-20	2024-11-12
Caryanne Nisbet	Ledamot	2024-05-20	
Patrik Roslund	Ledamot	2023-05-17	2024-05-20
Mikaela De Young	Ledamot	2024-05-20	
Alex Nilsson	Ledamot	2023-05-17	
Agnes Sjögren	Ledamot	2022-02-01	2024-11-06
David Welander	Ledamot	2024-05-20	
Mathilda Arnkil	Ledamot	2024-11-06	
Pontus Bengtsson	Suppleant	2024-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Skyllberg, Lotten Almgren och Pontus Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Skyllberg, Mikaela De Young och David Welander.

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) och Annika Rutgersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 47 medlemmar varav 37 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-08-14.

I början av räkenskapsåret 2024-01-01, höjdes avgifterna med 9% för bostäder och uppgår därefter i genomsnitt till 885 kr/m². Hyra för parkeringsplatser höjdes med 14,6% för platser utan laddmöjlighet och 14,3% för platser med laddmöjlighet. Efter räkenskapsårets utgång den 2025-01-01 höjdes årsavgifterna för bostäder med 5% och uppgår därefter i genomsnitt till 929 kr/m². Hyra för parkeringsplatser höjdes med 5% för samtliga parkeringsplatser. Fortsatta höjningar av driftskostnader samt våra lån och världs läget gör att vi fortsatt tvingades höja årsavgiften. Notera att det ingår årsavgifter för el i flerårsöversiktens årsavgifter. Under December 2024 så band vi om två lån i samband med att det var en lägre räntenivå.

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

Årtal	Åtgärd
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 vacuumavluftare till värmesystemet
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 kalibrering 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
2024	Nya brandvarnare till medlemmarnas lägenheter
2024	Underhåll portar
2024	OVK-inspektion samt rensning av ventilationskanaler
2024	Utomhusbelysning
2024	Laddpunkter till ytterligare 10 parkeringsplatser
2024	Linjemarkering P-platserna 1-19

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

Årtal	Åtgärd
2025	Avloppsrensning
2025	Trapphusarmaturer LED
2027	Översyn tvättstugor
2027	Avloppsrensning
2028	Översyn avloppsledningar
2029	Avloppsrensning
2030	Asfaltering
2030	Nya balkongdörrar
2030	Målning av trapphus

Förväntad framtida utveckling

Enligt underhållsplanen för åren 2027-2030 kan lite större kostnader tillkomma. I samband med att vi eventuellt behöver byta balkongdörrar, asfaltera våra parkeringar, måla trapphusen samt översyn av tvättstugor och avloppsledningar. Det kan då bli aktuellt med relining eftersom det är 30 år sedan stamreovering utfördes.

Redan under 2022 genomfördes en energianalys av HSB och föreningen har av deras energikonsulter 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. De flesta av förslagen är dock inte genomförbara därför är det mest relevant att byta till LED-lampor samt byta värmeväxlare, vilket kommer att färdigställas under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	193	132	166	246
Skuldsättning, kr/kvm	4 441	4 597	4 025	2 438	2 521
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 442	4 597	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	3	4
Energikostnad, kr/kvm	281	244	253	190	154
Årsavgifter, kr/kvm	926	882	714	700	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	979	799	762	749
Nettoomsättning, tkr	6 405	6 031	4 979	4 780	4 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	293	-73	98	480	734
Soliditet, %	22	21	23	33	31

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. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2023-2020 har inte beräknats, därav 0

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beor på att individuell mätning av el ingår fr o m 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2023-2020 har inte beräknats, därav 0

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 404 609	6 038 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	362 320	112 100
Summa Rörelseintäkter		6 766 929	6 150 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 938 113	-3 994 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-483 281	-80 179
Personalkostnader	Not 6	-182 673	-142 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-956 666	-978 191
Övriga rörelsekostnader		0	-64 577
Summa Rörelsekostnader		-5 560 733	-5 259 895
Rörelseresultat		1 206 196	891 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 283	1 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-915 786	-966 087
Summa Finansiella poster		-913 503	-964 476
Resultat efter finansiella poster		292 693	-73 393
Resultat före skatt		292 693	-73 393
Årets resultat		292 693	-73 393



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	35 645 976	36 591 237
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	36 905	48 310
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	321 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 003 881	36 639 547

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		36 004 381	36 640 047
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		113	106
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 515 265	1 636 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 707	213 583
Summa Kortfristiga fordringar		1 634 086	1 850 513

Summa Omsättningstillgångar		1 634 086	1 850 513
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		37 638 467	38 490 560
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	141 012	141 012
Fond för yttre underhåll	3 955 222	4 157 424
Summa Bundet eget kapital	4 096 234	4 298 436

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 041 121	3 912 313
Årets resultat	292 693	-73 393
Summa Fritt eget kapital	4 333 814	3 838 919

Summa Eget kapital	8 430 049	8 137 356
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 007 486	22 399 375
Summa Långfristiga skulder		20 007 486	22 399 375

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 899 375	6 480 926
Leverantörsskulder		281 987	527 360
Skatteskulder		13 052	14 897
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	52 662	16 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	953 856	913 654
Summa Kortfristiga skulder		9 200 932	7 953 830

Summa Skulder		29 208 418	30 353 205
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		37 638 467	38 490 560
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 206 196	891 083
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	956 666	978 191
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	956 666	978 191
Erhållen ränta	2 283	1 611
Erlagd ränta	-931 168	-944 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 233 977	926 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	95 085	-7 611
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-155 965	-716 786
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-60 879	-724 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 173 098	201 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-321 000	-11 973 892
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321 000	-11 973 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-973 440	3 585 623
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-973 440	3 585 623
Årets kassaflöde	-121 342	-8 186 308
Likvida medel vid årets början	1 556 853	9 743 160
Likvida medel vid årets slut	1 435 510	1 556 853



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	18-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 570 004	5 110 248
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	249 053	431 344
	Hyror lokaler	89 000	84 052
	Hyror garage och parkeringsplatser	400 560	365 970
	Hyror övrigt	32 100	0
	Övriga primära intäkter	75 492	68 384
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 416 209	6 059 998
	Hyresbortfall	-11 600	-21 120
	<i>Summa</i>	-11 600	-21 120
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 404 609	6 038 878
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	362 320	112 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	362 320	112 100
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-440 103	-498 826
	Snö och halk-bekämpning	-71 757	-25 438
	Reparationer	-214 011	-360 296
	Planerat underhåll	-552 625	-309 013
	El	-405 498	-375 041
	Uppvärmning	-1 068 004	-895 554
	Vatten	-289 896	-263 355
	Sophämtning	-178 992	-258 378
	Fastighetsförsäkring	-95 516	-79 461
	Kabel-TV och bredband	-227 498	-239 381
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-159 560	-155 624
	Förvaltningsavtalskostnader	-206 203	-507 402
	Tomträttsavgäld	0	-26 708
	Övriga driftkostnader	-28 449	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 938 113	-3 994 477

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-278	-1 937
	Administrationskostnader	-23 918	-12 035
	Extern revision	-16 000	-13 500
	Konsultkostnader	-24 138	0
	Medlemsavgifter	-37 800	-37 800
	Föreningsverksamhet	-15 336	0
	Övriga förvaltningskostnader	-365 811	-14 908
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-483 281	-80 179
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 800	0
	Revisionsarvode	-7 300	-7 300
	Övriga arvoden	-3 000	-101 800
	Sociala avgifter	-40 314	-31 164
	Övriga personalkostnader	-3 260	-2 207
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 673	-142 471
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-924 665	-946 190
	Avskrivning på markanläggning	-20 596	-20 596
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 405	-11 405
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-956 666	-978 191
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 283	1 611
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 283	1 611
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-915 786	-892 006
	Övriga räntekostnader	0	-74 081
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-915 786	-966 087

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 520 736	30 843 913
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 877 000	1 877 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	903 232	903 232
	Årets investeringar	0	16 628 317
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 951 494
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 300 968	48 300 968
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 267 731	-12 187 862
	Årets avskrivningar	-945 261	-966 786
	Utrangeringar	0	1 886 917
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 212 992	-11 267 731
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-442 000	-442 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-442 000	-442 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 645 976	36 591 237
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	308 000	308 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 600 000	90 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	164 908 000	164 908 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 030 000	29 030 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 030 000	29 030 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	216 130	216 130
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 130	216 130
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-167 820	-156 415
	Årets avskrivningar	-11 405	-11 405
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-179 225	-167 820
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 905	48 310

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	4 589 848
Årets investeringar	321 000	0
Omklassificering till byggnad	0	-4 589 848
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	321 000	0

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 435 510	1 556 853
Övriga fordringar	79 755	79 972
Summa Övriga fordringar	1 515 265	1 636 825

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

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 707	213 583
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 707	213 583

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,5%	2027-12-01	820 936	0
Stadshypotek	1,46%	2025-03-01	7 899 375	0
Stadshypotek	3,94%	2026-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	3,87%	2027-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	2,88%	2026-12-30	1 192 500	0
Stadshypotek	3,96%	2028-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,3%	2029-01-30	3 494 050	0
			27 906 861	0

Långfristig del	20 007 486
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 899 375
Kortfristig del	7 899 375
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

36 852

0

Övriga kortfristiga skulder

15 810

16 993

*Summa Övriga skulder***52 662****16 993**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

572 123

538 714

Upplupna räntekostnader

30 367

45 749

Övriga upplupna kostnader

351 366

329 191

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***953 856****913 654**

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 Guldberget i Göteborg, org.nr. 757200-7925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldberget i Göteborg för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 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. Risker 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 2024 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Sterner
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Guldberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE SKYLLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:16:10



CARYANNE NISBET

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:31:33



ALEX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:40:43



MATHILDA ARNKIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:37:22



MIKAELA DE YOUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:29:24



DAVID WELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:34:23



HÅKAN STERNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:49:56



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:54:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Guldberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN STERNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:52:17



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:54:45



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Målsättningen med verksamhetsberättelsen är att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året men också att redovisa föreningens ställning när det gäller ekonomi, underhållsbehov och gemenskap. Brf Guldberget är en kooperativ förening inom HSB riksorganisation som bygger på gemenskap, aktivt deltagande, demokrati och öppenhet.

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: fastighetsfrågor, ekonomi, energi, parkeringar, gästlägenhet, miljö, grön- och markområden, information samt medlemsfrågor och övergripande frågor. Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna efter tid och möjlighet, men tagit gemensamt ansvar. Teknisk förvaltning har administrerats av SCB och ekonomisk förvaltning via HSB. Brf Guldberget är en del av HSB.

Fastigheterna och Gemensamma utrymmen

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 m² och hälften är 2 rum och kök om ca 57m². Fastigheterna ventileras med självdrag. Det finns ingen återcirkulation av frånluft och därför inget fläktbuller i husen. Samtliga lägenheter disponerar i nuläget ett vindsförråd och ett källarförråd. Det finns 8 extra förråd till uthyrning, men alla är uthyrda för tillfället. Föreningen hyr ut 56 parkeringsplatser varav 18 har uttag för att ladda elbilar. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda och vi har cirka 6 månaders kö.

Föreningen har flera gemensamma utrymmen:

- Sop- och återvinningsrum med många kategorier för källsortering såsom hushåll, plast, komposterbart, elektronik, papp, kartong, tidningar, batterier, glödlampor m.m.
- Tre välutrustade tvättstugor och torkrum finns i fastigheterna. Det är enkelt att boka och få önskad tvättid.
- Gästlägenhet med pentry är utrustad med mikrovågsugn, kaffebryggare, dusch och fyra sovplatser.
- Hobbyrum med bältsandare, gersåg och slagborr.
- Enkelt gym med hantlar, kettlebell och motionscyklar. Utrymmet håller på att iordningställas.

Avgift och Ekonomi

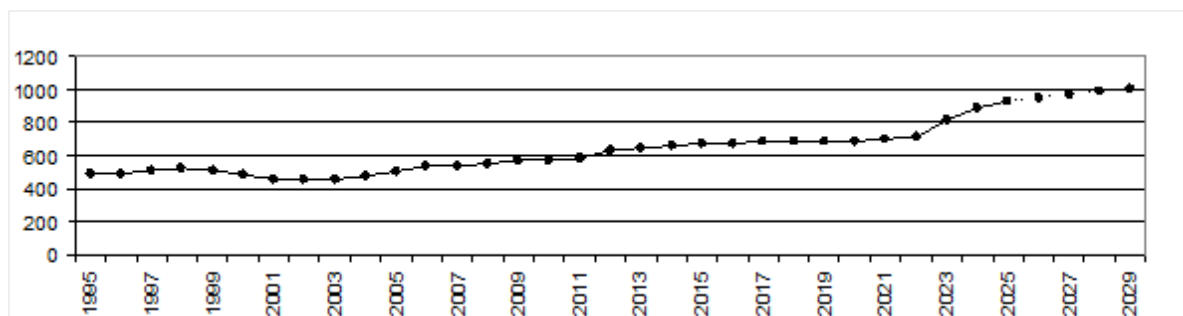
Föreningens avgift påverkas till största delen av räntehöjningar för lån, variationer på driftkostnader och underhåll samt investeringar enligt underhållsplanen. Under 2024 påverkade det ökade ränteläget och världsbilden driftskostnader samt lånekostnader, och likt många andra bostadsrättsföreningar krävdes en större höjning av avgifterna.

Vad ingår i avgiften?

Värme och vatten samt elnätsavgift ingår i avgiften då föreningen har IMD-el som är gemensamt upphandlat. Fastigheterna har enkelt TV paket (TV Mini) och bredband 1000 Mbit från Telia.

Årsavgiftens utveckling

Diagrammet visar årsavgiften i kronor per kvm och år, från 1995 till 2024 samt budget och prognos för 2025 till 2029. Avgiften år 2024 är 813 kr per kvm och år. Avgiften år 2025 är 931 kr per kvm och år, exklusive IMD-el.



Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2,1 % per år under perioden 1995 till 2025?^[1]

[1] Avsnittet "Årsavgiftens utveckling" är skrivet av Magnus Nilsson, hus 19•

Undersökta och verkställda/uppstartade kostnadsbesparingar

Styrelsen är mån om att ansvara för föreningens bästa vilket inkluderar att se över kostnader kontra investeringar. Föreningen har i samband med rådgivare från HSB och årliga inspektioner en underhållsplan för 30 år med jämnt utspridda större investeringar enligt fastighetens behov. Våra planer för investeringar, både historiska och kommande, finns i förvaltningsberättelsen. Styrelsens arbete med andra besparingsåtgärder är dock inte lika tydligt och mer detaljer ges nedan.

Kostnadsbesparande åtgärder under 2024

En ny teknisk förvaltning (fastighetsskötare och lokalvårdare) samt fastighetsförvaltare (SBC) startade 1 januari 2024 och det nästan halverade kostnaderna jämfört med tidigare leverantör HSB. Styrelsen reducerade kostnaderna genom nya avtal med Telia. Det blev ändrat utbud; snabbare internet, enklare kanalpaket och ingen fast telefoni.

HSB utförde en energianalys 2022 och gav föreningen förslag på underhåll som skulle sänka kostnaderna; tilläggsisolera vindarna, isolera värmeväxlare, informera medlemmarna om vikten av att inte stänga friskluftsventiler samt rengöra dem, byta ut lysrörsarmaturer mot LED. Under 2023/2024 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. Bergvärme är tyvärr inte lämpligt då husen visserligen står på berg, men ligger väldigt nära arbetstunneln för Västlänken och jordlagret är för grunt för att kunna lägga rör utan att spränga bort sten väldigt nära husen. Resultatet är att de åtgärder som går att genomföra planeras att utföras under 2025, som att uppdatera vårt fjärrvärmesystem samt byta ut armaturer i trappuppgångar till LED.

Vi har även undersökt fjärrvärmesystemet och föreningens inomhustemperaturer, vilket i vintertid är inom riktvärden.

Planerade åtgärder inför 2025

Inför kommande år kommer uppdateringar till värmesystemet och belysning göras, som tidigare nämnts. Utöver det planerar vi undersökningar av skyddsrummen, uppdateringar av gemensamma utrymmen som till exempel gymmet. Fortlöpande granskar styrelsen leverantörer och utsätter dem för konkurrerande prissättning. Det finns även ett lån som ska omförhandlas under året.

Vad kan en enskild medlem göra för att påverka ekonomin?

Du som individ kan bidra i till exempel gym- eller trädgårdsgrupp. Engagera dig när vi har gemensamhetsdagar, då kan vi tillsammans måla om staket, beskära fruktträden och uppdatera gymmet bland annat. Engagera dig i styrelsearbetet och vara med för att påverka hur fastigheterna sköts om. Du kan även hålla i någon kurs eller föreläsning inom ett ämne som du behärskar eller ordna en allmän fika/grill för medlemmarna.

I soprummen är det viktigt att källsortera korrekt och minska extra avgifter, olika typer av sopor kostar olika mycket att hantera och sorteras det, får vi betala extra. Är du osäker, så utbildar dig gärna inom källsortering.

Underhåll av lägenhetens ventiler och rör. Ventilerna kan man rengöra och byta filter på. Se till att de är öppna under sommartid så byggnaden får andas. Fönsterventiler ska alltid vara öppna. Avloppsrören kan vi ta hand om genom att inte spola ner olja och fetter.

Vid felanmälan till förvaltaren SCB, så hjälper det om man är specifik. Skriv om det är ett akut ärende och gärna mer detaljer om vad ärendet gäller så att de kan bedöma situationen bättre för att minska onödiga extra eller akuta utryckningar.

Det goda boendet

Styrelsens mål är att skapa förutsättningar för ett gott gemensamt boende, vi har en facebookgrupp, månadsbrevet "Guldbergsbladet", mingelträffar, gemensamhetsdagar samt möjlighet att träffa styrelsen och andra medlemmar en gång i månaden på en kvällsfika.

Under året har styrelsen anordnat flera träffar för medlemmarna. Inledningsvis ett mingel efter årsstämman i den sköna majkvällen som gav möjlighet till lättsam samvaro i vår trädgård. Vi har även haft ett adventsmingel med korvgrillning, fika och glögg.

Två gemensamhetsdagar, en på våren och en på hösten där medlemmarna har arbetat tillsammans på fastigheten och som avslutats med gemensam korvgrillning och kaffe. I samband med detta har föreningen beställt en container för att medlemmarna ska kunna få möjlighet att slänga grovsopor.

På medlemmarnas begäran under årsstämman 2024 har föreningen köpt in en hjärtstartare. Efter en omröstning så har den gamla fastighetsskötarexpeditionen utrustats till ett gym. Medlemmarna har även visat intresse att påbörja en trädgårdsgrupp.

Föreningen har till sitt förfogande en gästlägenhet med fyra sovplatser (dubbelsäng samt bäddsoffa), ett pentry samt badrum. Föreningens medlemmar kan hyra gästlägenheten till en låg avgift, 400 kronor per natt, och den bokas enkelt i vårt bokningssystem.

Gymmet är idag enkelt men funktionellt med justerbara hantlar och kettlebells, gummiband, pilatesboll, yoga och träningsmatta samt två motionscyklar. Det behöver lite mer investeringar och tid för att förbättras.

Tillsammans har vi ett gemensamt ansvar över vårt boende, gemensamma utrymmen och fastigheten och styrelsen uppmuntrar gärna medlemmar att komma igång med egna initiativ som kan förbättra boendet.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.