



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Guldlänken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Guldlänken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2023-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldheden 9:3	1945-03-02	1947
Guldheden 14:4	1945-03-02	1947
Guldheden 16:1	1945-03-02	1947
Guldheden 17:1	1945-03-02	1947

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (hyresrätt)	105
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 431
Totalt 175 objekt		9 536

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 64 st 2 rok, 52 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Olsson	Ordförande
Petra Andreasson	Ledamot
Sebastian Floer	HSB-ledamot
Maria Johansson	Ledamot
Michaela Olausson	Ledamot
Erik Asker	Ledamot
Anna Rosenberg	Ledamot
Oscar Eklund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Johansson, Anna Rosenberg, Oscar Eklund och Michaela Olausson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Olsson, Petra Andreasson, Anna Rosenberg och Oscar Eklund.

Revisorer har varit: Henrik Wallin med Leo Svenningsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lova Rosenqvist (sammankallande), Hans Bäcklund samt Victor Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 30 medlemmar varav 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-10-16.

Inför räkenskapsåret 2024 höjdes avgifterna med 8 % och uppgick därefter i genomsnitt till 942 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3 % och per den 2025-01-01 uppgår de i genomsnitt till 971 kr/m².

Avgiftshöjningen utgörs till största del av ökade driftkostnader som följer av prisökningar på framför allt värme, vatten och renhållning. En mindre andel av höjningen utgörs av en ökning av avsättningen för kommande underhåll.

Solcellerna har varit i drift strax över ett år vilket ger oss underlag på hur mycket av solcellernas produktion som går till fastigheten, elnätet och till IMD. Med det som underlag kommer vi söka avdrag på den ingående momsen på solcellerna. Det deklarerar under 2025 och ger oss en skattefordran i balansräkningen.

Guldlänken har fortsatt en god ekonomi och ett ökat sparande möjliggör en mer hållbar och trygg ekonomi på lång sikt. I

enlighet med vår vision om ekonomisk stabilitet och fastighetsunderhåll har styrelsen under verksamhetsåret fokuserat på att undersöka våra balkonger och de vertikala stammarna för att mer noggrant utvärdera omfattningen av underhållsbehovet. Resultatet av dessa undersökningar förväntas under våren 2025.

Styrelsen har beslutat att under våren 2025 lackera och slipa samtliga entrédörrar. Vi har under året även utvärderat vårt nya digitala system för bokning av tvättstugor med ett mycket tillfredsställande resultat. Även ett nytt avtal för bredband och TV tecknades med Telenor. Avtalet börjar gälla från den 1 juni 2025 och den nya lägre månadskostnaden blir 145 kr per hushåll för bredband på 1000/1000 Mbit/s och samma 18 TV-kanaler som tidigare. Ny WiFi-6 router och HD-box kommer delas ut av Telenor under våren 2025.

Inga större underhållsarbeten har genomförts under året.

I korthet:

- Nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor upphandlades.
- Nytt 5-årigt avtal för bredband och TV tecknades med Telenor, med ett lägre pris, bättre hårdvara samt högre hastighet än tidigare.
- Under räkenskapsåret utreddes behovet av stamrenovering, möjligheten till relining, ommålning av entrédörrar samt underhållsbehovet av våra balkonger.
- Solpanelerna på föreningens tak har under året 2024 producerat ca 207 000 kWh. Denna produktion är vad som kan förväntas även kommande år. Driftsättningen av solceller och installation av IMD-el möjliggör såväl minskade elkostnader som elanvändning för föreningen och dess medlemmar.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

(Notera att listan ej är komplett)

Årtal	Åtgärd
2023	Driftsättning av solpaneler; Byte till närvarostyrd LED-belysning i samtliga trappuppgångar
2022	Installation av IMD-el
2021	Målning av källare och installation av LED-armaturer i källare; Relining av liggande stammar i bottenplattan på Fricksgatan 4, Lövs kogsgatan 3, 5 och 7
2020	Installation av elektroniskt passagesystem
2018	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Lövs kogsgatan 11 och Ängemarken 1-5 och 11
2017	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Ängemarken 7 och 9; Slipning av golv i trapphus på Ängemarken 9, Lövs kogsgatan 5, Fricksgatan 4, Fricksgatan 2, Lövs kogsgatan 11, Ängemarken 1-5
2016	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Fricksgatan 2; Slipning av golv i trapphus på Ängemarken 7 och 11 Byte av stödmur samt dragning av nya vattenledningar vid Lövs kogsgatan 3-7
2015	Slipning av golv i trapphus på Lövs kogsgatan 3
2014	På Vildapels gatan 3 byggdes en lokal om till fyra bostadsrättslägenheter
2010	Byte av termostatventiler till samtliga radiatorer; Byte exteriörbelysning vid alla trapphus
2009	Målning av samtliga trapphus
2005	Byte av takfläktar inklusive styrning
1984 - 1985	Byte av vertikala stammar Omfogning av tegel på alla fastigheter Stuprör och hängrännor är behandlade eller bytta på alla fastigheter Renovering av balkonger till alla lägenheter Byte till 3-glasfönster Byte av takpannor Byte av samtliga balkongdörrar Byte av ytterdörrar Isolering av vind och fasader m.m.

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Dränering runt Fricksgatan 2 och 4 Byte av styr- och reglerenhet för tappvatten och vattenburen värme i undercentral Omfogning av tegelfasader Byte av stuprör och hängrännor Balkongrenovering Rensning av ventilationskanaler Byte av cirkulationspump till fjärrvärme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 29 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	317	310	169	206	249
Skuldsättning, kr/kvm	2 608	3 087	3 135	2 647	2 685
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 640	3 128	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	237	240	250	215	184
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	962	752	745	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	1 064	853	809	801
Nettoomsättning, tkr	10 091	9 353	8 126	7 705	7 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 264	2 180	685	-1 637	264
Soliditet, %	43	36	33	36	38

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. I detta nyckeltal ingår även IMD el och internetavgift sedan 2023.

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.

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	249 213	0	0	249 213
Upplåtelseavgifter, kr	13 547 887	0	0	13 547 887
Underhållsfond, kr	3 297 381	0	1 658 746	4 956 127
S:a bundet eget kapital, kr	17 094 481	0	1 658 746	18 753 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-943 392	2 180 056	-1 658 746	-422 082
Årets resultat, kr	2 180 056	-2 180 056	2 263 917	2 263 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 236 664	0	605 171	1 841 835
S:a eget kapital, kr	18 331 145	0	2 263 917	20 595 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 805 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 254 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	1 236 664
Årets resultat, kr	2 263 917
Reservation till underhållsfond, kr	-1 805 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 254
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 841 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 841 835
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 090 908	9 353 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 024	813 509
Summa Rörelseintäkter		10 179 932	10 166 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 911 103	-6 040 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 406	-149 845
Personalkostnader	Not 6	-302 519	-291 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 820	-639 119
Summa Rörelsekostnader		-7 090 849	-7 121 112
Rörelseresultat		3 089 084	3 045 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 981	3 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-829 148	-868 919
Summa Finansiella poster		-825 167	-865 645
Resultat efter finansiella poster		2 263 917	2 180 056
Resultat före skatt		2 263 917	2 180 056
Årets resultat		2 263 917	2 180 056



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	42 984 112	44 314 589
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	24 205	27 663
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 008 317	44 342 252

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 008 817

44 342 752

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 232	1 421
Aktuell skattefordran	Not 13	694 275	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 417 867	5 394 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	631 161	599 248
Summa Kortfristiga fordringar		4 745 536	5 995 161

Kassa och bank

Kassa och bank		2 965	1 956
Summa Kassa och bank		2 965	1 956

Summa Omsättningstillgångar

4 748 501

5 997 117

Summa Tillgångar

47 757 318

50 339 869



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 797 100	13 797 100
Fond för yttre underhåll	4 956 127	3 297 381
Summa Bundet eget kapital	18 753 227	17 094 481

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-422 082	-943 392
Årets resultat	2 263 917	2 180 056
Summa Fritt eget kapital	1 841 834	1 236 664

Summa Eget kapital	20 595 062	18 331 145
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 113 500	9 488 367
Summa Långfristiga skulder		9 113 500	9 488 367

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 780 815	20 011 034
Leverantörsskulder		799 336	542 414
Skatteskulder		25 718	34 381
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	115 818	115 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 327 069	1 816 689
Summa Kortfristiga skulder		18 048 756	22 520 357

Summa Skulder		27 162 256	32 008 724
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		47 757 318	50 339 869
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 089 084	3 045 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	611 820	639 119
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	611 820	639 119
Erhållen ränta	3 981	3 274
Erlagd ränta	-854 077	-844 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 850 808	2 843 448
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-501 188	-142 779
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-216 453	178 330
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-717 641	35 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 133 167	2 878 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	722 115	-3 325 888
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	722 115	-3 325 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 605 086	-392 168
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 605 086	-392 168
Årets kassaflöde	-1 749 804	-839 057
Likvida medel vid årets början	5 121 848	5 960 905
Likvida medel vid årets slut	3 372 043	5 121 848



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

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 -10 år.

Mark skrivs inte av.

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 15 316 tkr

Förändring jämfört med föregående år 6 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 bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot föregående års 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	8 888 088	8 229 756
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	368 916	395 116
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	444 264	444 264
	Hyror lokaler	209 310	198 813
	Hyror övrigt	27 245	0
	Övriga primära intäkter	171 468	107 031
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 109 291	9 374 980
	Hyresbortfall	-18 383	-21 676
	<i>Summa</i>	-18 383	-21 676
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 090 908	9 353 304

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	59 502	643 373
	Övriga intäkter	29 522	170 256
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	89 024	813 629

2023 ingick "Elproduktion och förnybar el" med 56 988 kr och "Elstöd" med 102 906 kr i Övriga intäkter. 2024 ingår "Elproduktion och förnybar el" i not 2 Nettoomsättning, Övriga primära intäkter med 41 915 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 079 210	-1 029 983
	Snö och halk-bekämpning	-54 068	-91 276
	Reparationer	-588 267	-601 052
	Planerat underhåll	-146 254	-247 286
	El	-325 662	-553 638
	Uppvärmning	-1 311 189	-1 192 407
	Vatten	-628 362	-546 672
	Sophämtning	-244 439	-279 595
	Fastighetsförsäkring	-123 645	-104 589
	Kabel-TV och bredband	-444 256	-444 255
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-296 680	-289 587
	Förvaltningsavtalskostnader	-669 072	-659 997
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 911 103	-6 040 337

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 000
	Administrationskostnader	-54 530	-24 077
	Extern revision	-21 125	-19 000
	Konsultkostnader	-116 918	-39 544
	Medlemsavgifter	-60 900	-60 900
	Föreningsverksamhet	-7 815	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 118	-5 324
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-265 406	-149 845
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-212 268	-68 250
	Revisionsarvode	-9 906	-4 822
	Övriga arvoden	-8 382	-148 627
	Sociala avgifter	-71 963	-69 191
	Övriga personalkostnader	0	-921
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 519	-291 811
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	-608 362	-635 661
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 458	-3 458
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-611 820	-639 119
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	3 981	3 274
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 981	3 274
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	-759 569	-868 259
	Övriga finansiella kostnader	-69 579	-660
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-829 148	-868 919

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 481 004	54 330 916
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 762 000	2 762 000
	Årets investeringar	0	4 150 088
	Justering solceller	-722 115	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 520 889	61 243 004
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 322 415	-15 686 754
	Årets avskrivningar	-608 362	-635 661
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 930 777	-16 322 415
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-606 000	-606 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-606 000	-606 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 984 112	44 314 589
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 400 000	111 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	943 000	943 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	135 400 000	135 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	526 000	526 000
	<i>Summa</i>	248 269 000	248 269 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 560 000	44 560 000
	Varav i eget förvar	-5 003 000	-5 003 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 557 000	39 557 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	247 718	247 718
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	247 718	247 718
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-220 055	-216 597
	Årets avskrivningar	-3 458	-3 458
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-223 513	-220 055
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 205	27 663
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran	694 275	0
-----------------------	---------	---

<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	694 275	0
------------------------------------	----------------	----------

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 369 078	5 119 892
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	48 789	274 601
-------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 417 867	5 394 493
--------------------------------	------------------	------------------

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	631 161	599 248
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	631 161	599 248
---	----------------	----------------

Not 16	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	0,69%	2025-12-01	4 833 367	105 072
--------------	-------	------------	-----------	---------

Nordea Hypotek AB	3,28%	2025-10-30	4 900 000	49 000
-------------------	-------	------------	-----------	--------

Nordea Hypotek AB	3,53%	2025-09-30	5 388 510	54 000
-------------------	-------	------------	-----------	--------

Nordea Hypotek AB	3,01%	2025-08-29	525 438	5 268
-------------------	-------	------------	---------	-------

SBAB	3,87%	2028-01-14	4 655 000	47 500
------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	2,51%	2026-12-01	4 592 000	86 000
--------------	-------	------------	-----------	--------

24 894 315	346 840
-------------------	----------------

Långfristig del	9 113 500
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	133 500
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	15 647 315
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	15 780 815
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	346 840
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 387 360
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-4 862	1 496
	Källskatt	55 612	53 658
	Övriga kortfristiga skulder	65 068	60 685
	<i>Summa Övriga skulder</i>	115 818	115 839
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	844 867	798 017
	Upplupna räntekostnader	41 639	66 568
	Övriga upplupna kostnader	440 563	952 104
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 327 069	1 816 689

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 Guldlänken i Göteborg, org.nr. 757200-8881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldlänken 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. 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 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 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 Guldlänken 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 provar 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

Henrik Wallin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 21:05:22



MICHAELA OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:25:35



OSCAR EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 10:08:45



PETRA ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:36:36



ERIK ASKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:11:07



SEBASTIAN FLOER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:01:28



ANNA ROSENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:50:43



MARIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:45:30



HENRIK WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:01:55



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:11:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HENRIK WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:06:47



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:14:44



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2024

MÅL OCH VISIONER

Brf Guldlänken ska vara en trygg, trivsamt och ekonomiskt hållbar förening för sina medlemmar. Vårt mål är att skapa en långsiktig och stabil utveckling genom att vårda våra fastigheter, stärka gemenskapen och säkerställa en god ekonomi.

Vår vision bygger på sju fokusområden:

- **Ekonomisk stabilitet** – En sund ekonomi med låg belåning och långsiktig planering
- **Fastigheter & underhåll** – Bevarande och utveckling av våra äldre fastigheter genom kontinuerligt och kostnadseffektivt underhåll
- **Attraktiva ytor & lokaler** – Utveckling av gemensamma utrymmen och grönområden för ökad trivsel
- **Hållbar utveckling** – Insatser för minskad miljöpåverkan och energieffektivisering
- **Information & kommunikation** – Tydlig och regelbunden dialog mellan styrelse och medlemmar
- **Engagerade medlemmar** – En aktiv förening där fler deltar i föreningsarbetet och bidrar till en bättre boendemiljö
- **Långsiktigt styrelsearbete** – Stabil och kompetent ledning med fokus på föreningens bästa.

Styrelsen arbetar utifrån dessa mål för att säkerställa ett välskött och attraktivt boende.

Föreningens fastigheter är i behov av regelbundet underhåll, och vi följer vår underhållsplan för att prioritera insatser som bäst bevarar fastigheterna. Samtidigt strävar vi efter att hålla kostnaderna nere och maximera nyttan för våra medlemmar.

Vi vill även att vårt närområde ska fortsätta vara tryggt och attraktivt, och vi arbetar aktivt för att utveckla grönområden, föreningslokaler och samverkan med grannar och verksamheter. Under 2024 producerade vi exempelvis cirka 207 MWh solenergi som ett led i vår hållbara utveckling.

Ett av våra mål är att få fler medlemmar att engagera sig i föreningslivet. Ökad delaktighet i årsstämman, föreningsuppdrag och städdagar skapar både gemenskap och en bättre boendemiljö. Styrelsen tar gärna emot förslag från medlemmarna om hur föreningen kan utvecklas ytterligare.

Vi hälsar alla nya medlemmar välkomna och hoppas att såväl nya som gamla medlemmar trivs i Guldlänken!

DET GODA BOENDET

För att bidra till en trygg och hållbar boendemiljö har föreningen investerat i **solceller** och **Individuell Mätning och Debitering (IMD)**, vilket hjälper medlemmarna att minska sina elkostnader och sin energiförbrukning.

För händiga medlemmar finns en **målerilokal**, där nyckel tillhandahålls av fastighetsskötaren via felanmälan.

För den odlingsintresserade har vi en **odlingsgrupp** med planteringar i grönområdet mellan Ängemarken och Lövskogsgatan. Vid intresse kan medlemmar gå med i Facebookgruppen "**Guldlänkens Blommor & Bin**" eller kontakta styrelsen.

I samma grönområde finns även en **grillplats** och bärbuskar för medlemmarna att ta del av, samt utemöbler som kan nyttjas fritt.

För den träningsintresserade finns ett **träningsrum på Ängemarken 7**, utrustat med grundläggande träningsredskap. Medlemmar kan få tillgång mot en mindre administrativ avgift genom att kontakta styrelsen. Dessutom finns ett **pingisrum på Ängemarken 1** som är öppet för alla medlemmar.

I föreningen finns även ett **övernattningsrum på Ängemarken 3**, som efter en tids uppehåll åter öppnar under 2025 och blir tillgängligt för föreningens medlemmar.