



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769605-2427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	0
27	p-platser	0
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4674
Totalt 87 objekt		4674

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Sjöberg	Ordförande	2022-05-11	
Ingvar Sjöberg	Ledamot	2020-06-29	
Albert Göstas	Ordförande	2020-06-29	2022-05-11
Ingrid Roune	Ledamot	2022-05-11	
Hans Peter Wagén	Ledamot	2020-06-29	
Lisa Svärdling	Ledamot	2021-09-15	
Fai Yu	Ledamot	2021-06-08	2022-05-11
Erika Grönlund	Ledamot	2020-06-29	2022-05-11
Alexander Kessler	Ledamot	2022-05-11	
Fredrik Cederquist Törnblad	Ledamot	2022-05-11	
Andrew Ratcliff	Suppleant	2019-06-03	
Josefa Lloreda De La Guia	Suppleant	2021-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Sjöberg, Alex Kessler, Peter Wagén, Ingrid Roune och Fredrik Cederquist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Roune, Hans Peter Wagén, Ingvar Sjöberg, Lisa Svärdling, Erika Grönlund, Albert Göstas, Alexander Kessler, Fredrik Cederquist Törnblad.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-03.

Vattenläckan på västra gården lokaliserades och lagades. Vår fastighetsförsäkring gick in och täckte delar av kostnaden för att laga läckan. Efter överenskommelse med Stockholm Vatten slapp vi betala för totalt 17 762kr vilket motsvarar ca 150 000kr.

Övergångsställen och parkeringsrutor i området målades.

Styrenheten för varmvattnet byttes.

Brf Guldets hemsida bytte plattform. Innehållet uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Lagat vattenläcka: 2022

Målning övergångsställen samt parkeringsrutor: 2022

Byte expansionskärl: 2021

Spolning huvudledningar: 2020

Stamspolning lägenheter: 2019

OVK besiktning: 2019

Ommålning gemensamma byggnader: 2019

Ommålning runt fönster, lägenheter: 2014 + 2015

Byte avloppspump: 2012

Rensning ventkanaler FT-system, lägenheter: 2009

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	158	93	291	238	242
Skuldsättning, kr/kvm	5 459	5 605	5 732	5 859	6 005
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	147	268	133	134	132
Driftskostnad, kr/kvm	597	641	441	467	465
Årsavgifter, kr/kvm	752	752	752	742	733
Totala intäkter, kr/kvm	833	819	819	796	796
Nettoomsättning, tkr	3 881	3 826	3 828	3 718	3 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	-356	679	38	343
Soliditet, %	62	61	61	60	60

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 476 787	0	0	40 476 787
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 801 975	0	1 226 000	6 027 975
S:a bundet eget kapital, kr	45 278 762	0	1 226 000	46 504 762
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 675 539	-356 102	-1 226 000	-3 257 640
Årets resultat, kr	-356 102	356 102	56 902	56 902
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 031 641	0	-1 169 098	-3 200 738
S:a eget kapital, kr	43 247 121	0	56 902	43 304 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 031 640
Årets resultat, kr	56 902
Reservation till underhållsfond, kr	-1 226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 200 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 200 738

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 880 684	3 826 343
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 673 170	-2 956 175
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 683	-87 031
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 215	-64 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 950	-680 950
Summa rörelsekostnader		<u>-3 470 017</u>	<u>-3 788 432</u>
Rörelseresultat		410 667	37 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 937	5 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-365 702</u>	<u>-399 058</u>
Summa finansiella poster		<u>-353 765</u>	<u>-394 013</u>
Årets resultat		56 902	-356 102

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 759 815	67 440 765
		<u>66 759 815</u>	<u>67 440 765</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 760 315</u>	<u>67 441 265</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 208	0
Övriga fordringar	Not 9	845 214	1 342 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	241 757	218 792
		<u>1 088 179</u>	<u>1 561 669</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 700 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 788 179</u>	<u>3 261 669</u>
Summa tillgångar		<u>69 548 494</u>	<u>70 702 934</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 476 787	40 476 787
Yttre underhållsfond	6 027 975	4 801 975
	<u>46 504 762</u>	<u>45 278 762</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 257 640	-1 675 539
Årets resultat	56 902	-356 102
	<u>-3 200 738</u>	<u>-2 031 640</u>
Summa eget kapital	<u>43 304 024</u>	<u>43 247 122</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 836 349	25 516 349
	<u>24 836 349</u>	<u>25 516 349</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 680 000	680 000
Leverantörsskulder	132 503	123 794
Skatteskulder	34 362	26 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 561 256	1 109 145
	<u>1 408 121</u>	<u>1 939 463</u>
Summa skulder	<u>26 244 470</u>	<u>27 455 812</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>69 548 494</u>	<u>70 702 934</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	56 902	-356 102
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	680 950	680 950
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>737 852</u>	<u>324 848</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 182	-8 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-531 342</u>	<u>591 669</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>182 328</u>	<u>907 916</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-680 000</u>	<u>-595 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-680 000</u>	<u>-595 000</u>
Årets kassaflöde	-497 672	312 916
Likvida medel vid årets början	3 041 570	2 728 654
Likvida medel vid årets slut	2 543 898	3 041 570

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per hus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 213 341 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 513 864	3 513 864
Individuell mätning el	0	2 442
Hyror	254 800	248 920
Bredband	61 500	61 500
Övriga intäkter	52 770	6 417
Bruttoomsättning	<u>3 882 934</u>	<u>3 833 143</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 250	-6 800
	3 880 684	3 826 343
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	280 904	219 170
Reparationer	451 403	224 657
El	67 565	57 573
Uppvärmning	556 204	581 262
Vatten	63 073	614 922
Sophämtning	165 059	137 185
Fastighetsförsäkring	74 297	70 374
Kabel-TV och bredband	68 750	65 176
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	363 834	342 309
Förvaltningsarvoden	129 376	124 399
Tomträttsavgäld	442 825	402 900
Övriga driftkostnader	9 880	6 249
Planerat underhåll	0	110 000
	<u>2 673 170</u>	<u>2 956 175</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 623	8 863
Administrationskostnader	10 775	19 082
Extern revision	12 775	10 663
Konsultkostnader	0	31 813
Medlemsavgifter	12 510	16 610
	<u>53 683</u>	<u>87 031</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	45 340	48 300
Revisionsarvode	1 800	0
Övriga arvoden	600	300
Sociala avgifter	14 475	15 676
	<u>62 215</u>	<u>64 276</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	507	936
Ränteintäkter skattekonto	9	14
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 357	4 063
Övriga ränteintäkter	64	32
	<u>11 937</u>	<u>5 045</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	365 194	398 785
Övriga räntekostnader	508	273
	<u>365 702</u>	<u>399 058</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 018 000	75 018 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 018 000	75 018 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 577 235	-6 896 285
Årets avskrivningar	-680 950	-680 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 258 185	-7 577 235
Utgående redovisat värde	66 759 815	67 440 765
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 639 000	60 639 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 272 000	65 272 000
Summa taxeringsvärde	125 911 000	125 911 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 316	1 307
Avräkningskonto HSB Stockholm	843 898	1 341 570
	845 214	1 342 877
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	236 537	217 172
Upplupna intäkter	5 220	1 620
	241 757	218 792
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 700 000	1 700 000
	1 700 000	1 700 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	30616413	1,61%	2029-12-06	13 606 229	170 000	
SBAB	30616421	1,28%	2024-12-06	5 539 812	170 000	
Swedbank	2750087344	1,11%	2026-09-25	6 370 308	340 000	
				25 516 349	680 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 116 349	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 836 349	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					34 541 160	34 541 160
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				680 000	680 000	
				680 000	680 000	
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				17 088	26 164	
Förutbetalda hyror och avgifter				310 365	308 750	
Övriga upplupna kostnader				233 803	774 231	
				561 256	1 109 145	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Kessler

.....
Fredrik Cederquist Törnblad

.....
Hans Peter Wagen

.....
Ingrid Rouné

.....
Ingvar Sjöberg

.....
Lisa Svärbling

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Tomas Larsell
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldet i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Guldets i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Larsell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGVAR SJÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 20:26:10



FREDRIK CEDERQUIST TÖRNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:17:29



INGRID ROUNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 08:50:30



ALEXANDER KESSLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 18:16:52



HANS PETER WAGÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:18:32



LISA SVÄRDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:33:27



TOMAS LARSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 11:52:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:36:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS LARSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 11:53:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

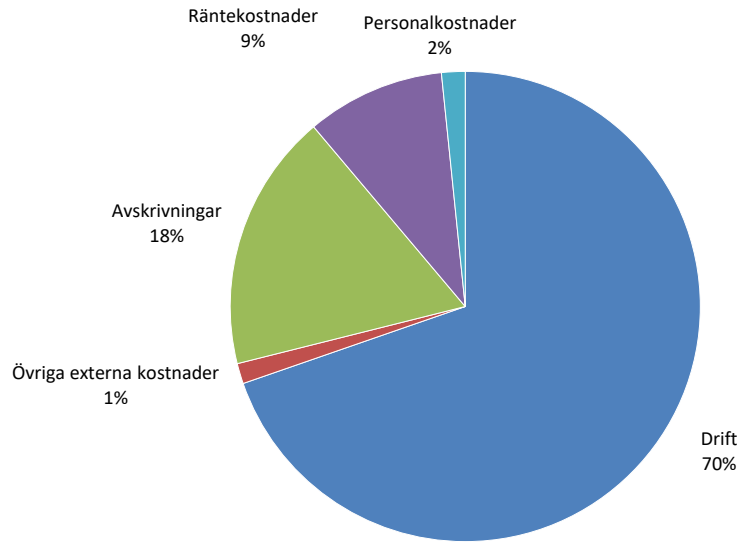
E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:37:55



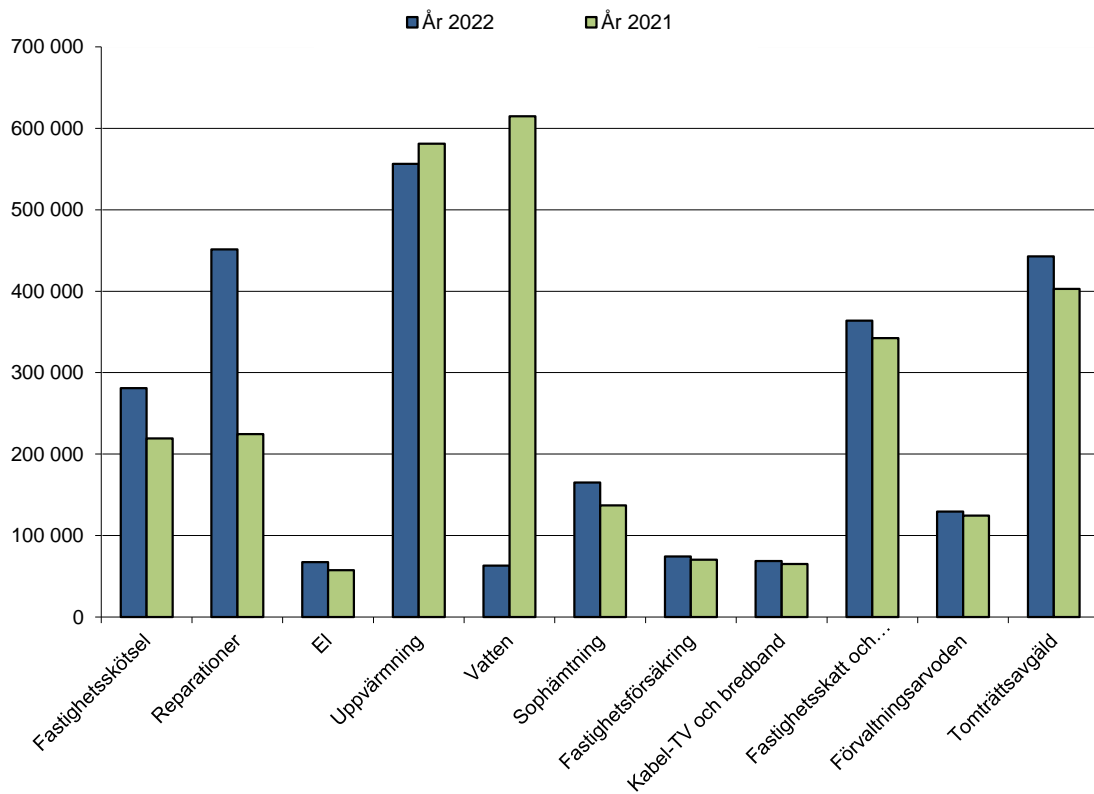


HSB Bostadsrättsförening Guldet i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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