



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gyllene tiden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-05-27.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
122:11	2004	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1972

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 82 bostadsrätter om totalt 4 700 kvm och 7 lokaler om 233 kvm. Byggnadernas totalyta är 4708 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Ligander	Ordförande
Annika Elisabeth Holmgren	Styrelseledamot
Bojan Ostojic	Styrelseledamot
Emmanuel Berlin	Styrelseledamot
Jesper Ståhl	Styrelseledamot
Kjell-Åke Hansson	Styrelseledamot

Valberedning

Patrik Johansson, sammankallande

Sivert Aronsson

Firmateckning

Två i förening. Per Ligander, Annika Holmgren

Revisorer

Arthur Kozak Revisor Audema AB
Johannes Carlén Revisor Internrevisor, medlem

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Gruppavtal Bredband/TV.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Reparation avloppsstam på nedre gården
Spolning stående kök och toa stammar - Säkerställa att inga stopp uppstår i stående stammar.
OVK - Obligatorisk VentilationsKontroll
Dusch i anslutning till bastun - Klart
Renovering av golvbrunn i bastu - Bytes på grund av lukt
10 laddstolpar för elbil - Placeas på nedre gården. Klart 23-11-01
- 2022** ● Lås till bastu & Gästlägenhet - Separerar Gästlägenhet & bastu. Bastun är bokningsbar i Boenderegistret
Målning källarfönster - Omfattar även lgh. 23
Nya skyddsplåtar porttelefoner
Skyltar soprum
- 2021-2023** ● Relining Blåsutgatan 17-23 - Tidigare arbete slutfördes inte korrekt. Entreprenören åtgärdar bristerna. Kvårstår under 2023 relining en stående stam
- 2021-2022** ● ombyggnad av lokal 1001 till lägenhet - Klart våren/sommar 2022
- 2021** ● Byte av fastigheternas portar - Klart
Ommålning källargolv - Gäller även cykelrum i en fastighet
Renovering av gästlägenheten - Klart
- 2020-2021** ● Ombyggnad Hissar - Klart
- 2020** ● Barnvagnsrum samt förråd - Klart
- 2019-2020** ● Relining avlopp bottenplattan i Fastigheten Blåsutgatan 17-21 - Kartläggning av avloppstammarnas utseende under 2019. Beslut att relina under 2019. Arbetet beräknas starta mitten av februari 2020
Nytt låssystem, bokning, informationstavlor i trappuppgångar, namndisplayer, samt byte av fastigheternas låscylindrar - Försenad slutbesiktning, klar slutet av februari 2020
Injustering ventilation Blåsutgatan 9a-9d - Justeras efter fläktbyte

- 2019** ● Byte av takfläkt på fastigheten 9a-9d - Som en konsekvens av att föreningen erhåller tre nya lägenheter i fastigheten räcker kapaciteten inte till, takfläkten måste därför bytas
Ombyggnad av uteplats till lgh 182 - Syfte att förbättra dräneringen samt ensa utformningen
Byte av adresser för lgh.182, 183 och 184 - Göteborgs kommun beslutade att lägenheter i gatuplan ska ha egen adress. Lägenheten i anslutning till uppgång 9a erhåller Blåsutgatan 9AB, uppgång 9b blir 9BA. 184 blir 9AA
Bättringsmålning trapphus - Bättringsmålning efter avslutad entreprenad
- 2018-2020** ● Ombyggnad av lokal till lägenhet - ca 69 kvm, Blåsutgatan 9a. Beräknad färdigtid hösten 2020
- 2018-2019** ● Besiktning, rensning, OVK, inventering köksfläktar - Klart februari 2019
Avskärmning stolpbelysning - Pga tekniska problem fortgår arbetet in i 2020
Nyplantering på föreningens gårdar - Plantering utförd av föreningens medlemmar
Spolning av samtliga köksstammar - Arbetet avslutades under 2019. Genomförs regelbundet i syfte att förhindra översvämning
- 2018** ● Ny takfläkt i fastigheten 17-21 - Utökad kapacitet i syfte att uppnå godkänd OVK
Putsning av fastigheternas grundmurar - Gäller även övriga murdetaljer
Renovering omklädningsrum bastu - Klart 2018
Vattenanslutning på föreningens samtliga fastigheter - Slangar finns tillgängliga i samtliga fastigheter
Byte av inspektionslucka krypgrund mittenhusets västra gavel
Montering avfuktare i mittenhusets västra gavel
- 2017-2018** ● Ombyggnad av lokal till lägenhet - 25 kvm, Blåsutgatan 9d. Lägenheten såldes under 2019
Ventilation soprum - Gäller soprum 9b och 9c
Sanering krypgrund 11-15 - Klart våren 2018
- 2017** ● Nya soprum - Blåsutgatan 9b, 9c, 9d (Farligt avfall)
Ombyggnad utemiljö - Samtliga fastigheter. Klart 170605
- 2016-2017** ● Dränering - Ej möjlig pga berggrund
Ombyggnad utemiljö - Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
- 2016** ● Renovering avloppstammar - Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Ny underhållsplan - Ny underhållsplan våren 2016
- 2015-2016** ● Lokal ombyggd och såld
Målning plåtdetaljer tak
- 2014-2015** ● Uppsnyggning av trappuppgångarna
- 2014** ● Ny torktumlare 9a-9d
- 2013-2014** ● Omfogning del av gavel uppgång 17
- 2012-2013** ● Planering av dränering fastighet 11-15

- 2012** ● Rensning/Balansering ventilation
- 2011-2012** ● Byte 2 takfläktar
- 2010-2012** ● Balansering värmesystem
- 2010-2011** ● Nya porttelefoner
- 2009-2010** ● Spolning köksstammar
Byte torktumlare nedre & mittenhuset
Spolning dagvattenledningar
Analys fukt i mittenhuset
- 2008-2009** ● Byte torkaggregat mittenhuset
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering
Renovering fritidslokal
Slipning golv trapphus
Målning trapphus, källare & lokaler
Byte exteriörbelysning portar
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna
Nytt skyddsstaket
- 2007-2008** ● Byte tvättmaskiner mittenhuset
- Cykelställ i cykelrum - Bättre förutsättningar att låsa fast cyklar

Planerade underhåll

- 2025 - 2026** ● Omläggning av tak. Installation solceller
Införande av nytt fastighetsnät
- 2025** ● Förbättrad cykelförvaring i cykelrum

Avtal med leverantörer

Utökat avtal Kinga Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes under 2023 med 30% från 23-06-01

Förändringar i avtal

Föreningens avtal med vaktbolaget Avarn sades upp under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 316 905	3 658 209	3 603 827	3 598 764
Resultat efter fin. poster	-402 229	33 598	-2 001 336	-300 772
Soliditet (%)	61	61	59	61
Yttre fond	1 791 868	1 007 000	1 495 939	1 486 000
Taxeringsvärde	120 772 000	120 772 000	123 280 000	123 280 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	870	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 318	7 452	7 504	7 512
Skuldsättning per kvm	7 160	7 178	7 103	7 110
Sparande per kvm	78	78	93	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	46	26	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	112	103	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	31	31
Energikostnad per kvm	179	191	160	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	1,45	-	-
Räntekänslighet	8,41	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har haft extraordinära VVS-kostnader på ca. 750.000.

Trasigt rör under parkeringsplatsen som fick grävas upp. Medförde även vattenskador.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	50 976 039	-	-	50 976 039
Upplåtelseavgifter	11 509 234	-	-	11 509 234
Fond, yttre underhåll	1 007 000	-222 132	1 007 000	1 791 868
Balanserat resultat	-9 348 368	255 730	-1 007 000	-10 099 637
Årets resultat	33 598	-33 598	-402 229	-402 229
Eget kapital	54 177 503	0	-402 229	53 775 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 092 637
Årets resultat	-402 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 007 000
Totalt	-10 501 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	555 306
Balanseras i ny räkning	-9 946 560

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 316 905	3 658 209
Övriga rörelseintäkter	3	224 623	16 158
Summa rörelseintäkter		4 541 528	3 674 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 688 273	-2 016 415
Övriga externa kostnader	9	-769 898	-850 942
Personalkostnader	10	-118 737	-120 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 302	-174 741
Summa rörelsekostnader		-3 803 209	-3 162 558
RÖRELSERESULTAT		738 319	511 809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168 809	13 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 309 357	-492 156
Summa finansiella poster		-1 140 548	-478 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-402 229	33 598
ÅRETS RESULTAT		-402 229	33 598

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	80 165 964	80 370 336
Maskiner och inventarier	13	416 715	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 582 679	80 370 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 582 679	80 370 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 498	48 971
Övriga fordringar	14	1 715 931	8 164 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 582	50 754
Summa kortfristiga fordringar		1 891 011	8 263 903
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 138 198	136
Summa kassa och bank		6 138 198	136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 029 209	8 264 039
SUMMA TILLGÅNGAR		88 611 888	88 634 375

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 485 273	62 485 273
Fond för yttre underhåll		1 791 868	1 007 000
Summa bundet eget kapital		64 277 141	63 492 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 099 637	-9 348 368
Årets resultat		-402 229	33 598
Summa fritt eget kapital		-10 501 866	-9 314 769
SUMMA EGET KAPITAL		53 775 275	54 177 504
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	33 708 175	33 795 675
Leverantörsskulder		465 104	203 808
Övriga kortfristiga skulder		35 693	27 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	627 642	429 937
Summa kortfristiga skulder		34 836 614	34 456 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 611 888	88 634 375

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	738 319	511 809
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	226 302	174 741
	964 621	686 550
Erhållen ränta	168 809	13 945
Erlagd ränta	-1 239 027	-509 545
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-105 597	190 950
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 093	-127 542
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	396 912	95 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 223	158 704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-438 645	-1 481 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438 645	-1 481 454
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 570 000
Upptagna lån	47 605	0
Amortering av lån	-135 105	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 500	3 507 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-306 922	2 184 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 000 177	5 815 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 693 255	8 000 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gyllene tiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3 - 2 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 005 783	3 383 881
Hysesintäkter bostäder	123 432	123 434
Hysesintäkter lokaler	31 120	30 756
Hysesintäkter p-plats	94 076	96 346
Hysesintäkter förråd	1 500	1 500
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 600	0
Övernattnings-/gästlägenhet	43 400	600
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	6 174	21 735
Överlåtelseavgift	6 460	0
Vidarefakturerade kostnader	3 311	0
Öres- och kronutjämning	-2	-43
Summa	4 316 905	3 658 209

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	40 000	0
Övriga intäkter	-3 950	9 508
Försäkringsersättning	188 573	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 650
Summa	224 623	16 158

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	10 272	11 156
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 278	48 923
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 840	22 952
Larm och bevakning	375	375
Hissbesiktning	7 656	6 254
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 900	0
Brandskydd	11 206	12 889
Myndighetstillsyn	0	3 118
Gårdkostnader	0	5 248
Gemensamma utrymmen	1 830	44 019
Sophantering	0	11 625
Snöröjning/sandning	23 278	26 967
Serviceavtal	46 258	65 598
Förbrukningsmaterial	3 285	29 559
Summa	160 177	288 683

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	12 458
Hyreslägenheter	2 544	28 491
Bostadsrättslägenheter	375	0
Tvättstuga	975	5 108
Sophantering/återvinning	4 838	0
Dörrar och lås/porttele	57 478	4 915
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 292
VVS	185 598	5 196
Ventilation	82 752	1 999
Elinstallationer	5 759	23 236
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	-15 904
Hissar	20 420	17 454
Fasader	1 026	0
Fönster	975	54 829
Balkonger/altaner	0	85 192
Mark/gård/utemiljö	2 125	0
Vattenskada	301 696	0
Skador/klotter/skadegörelse	13 336	0
Summa	679 896	228 266

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	64 743
Källare	0	90 041
Bastu/pool	11 821	0
VVS	543 485	0
Mark/gård/utemiljö	0	67 348
Summa	555 306	222 132

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	186 643	214 546
Uppvärmning	473 742	526 650
Vatten	181 605	156 616
Sophämtning/renhållning	102 683	94 528
Summa	944 673	992 340

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 283	45 801
Kabel-TV	142 026	109 396
Bredband	5 304	0
Fastighetsskatt	135 607	129 797
Summa	348 220	284 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	483
Tele- och datakommunikation	1 226	27 161
Juridiska åtgärder	34 520	22 075
Inkassokostnader	7 331	9 910
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	51	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	20 000
Styrelseomkostnader	0	1 250
Fritids och trivselkostnader	0	302
Föreningskostnader	21 075	11 575
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	492 940	479 066
Överlåtelsekostnad	1 313	0
Pantsättningskostnad	3 150	0
Övriga förvaltningsarvoden	19 419	39 375
Administration	103 013	35 066
Konsultkostnader	58 420	193 691
Bostadsrätterna Sverige	7 440	7 440
OBS-konto	0	2 298
Summa	769 898	850 942

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	92 000	92 600
Revisionsarvode arvoderad	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	22 737	23 860
Summa	118 737	120 460

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 309 357	491 659
Övriga räntekostnader	0	497
Summa	1 309 357	492 156

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 088 529	81 607 075
Årets inköp	0	1 481 454
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 088 529	83 088 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 718 193	-2 543 452
Årets avskrivning	-204 372	-174 741
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 922 565	-2 718 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 165 964	80 370 336
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 360 000</i>	<i>23 360 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 992 000	53 992 000
Taxeringsvärde mark	66 780 000	66 780 000
Summa	120 772 000	120 772 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	438 645	0
Utgående anskaffningsvärde	438 645	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-21 930	0
Utgående avskrivning	-21 930	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	416 715	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72 994	70 446
Skattefordringar	58 862	64 672
Klientmedel	0	2 986 428
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	29 019	29 019
Transaktionskonto	598 858	0
Borgo räntekonto	956 199	5 013 613
Summa	1 715 931	8 164 177

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 600	0
Förutbet försäkr premier	16 672	15 267
Förutbet kabel-TV	37 310	35 487
Summa	62 582	50 754

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	4,09 %	13 000 000	13 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,83 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2024-02-28	4,66 %	7 108 175	7 108 175
Swedbank	2024-03-25	4,15 %	7 100 000	7 187 500
Summa			33 708 175	33 795 675
Varav kortfristig del			33 708 175	33 795 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 958 175 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	68 599	70 064
Uppl kostn räntor	110 726	40 396
Förutbet hyror/avgifter	448 317	319 477
Summa	627 642	429 937

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 744 000	39 744 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 15% från 2024-01-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Annika Elisabeth Holmgren
Styrelseledamot

Bojan Ostojic
Styrelseledamot

Emmanuel Berlin
Styrelseledamot

Jesper Ståhl
Styrelseledamot

Kjell-Åke Hansson
Styrelseledamot

Per Ligander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Audema AB
Arthur Kozak
Revisor

Internrevisor, medlem
Johannes Carlén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden, org.nr. 769609-6564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Audema Revision 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsår 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från Audema Revisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision 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 trygghetssätt.

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 från Audema Revision 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 från Audema Revisions 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

.....
Arthur Kozak
Audema Revision AB

.....
Johannes Carlén
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 08:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 11:55

DOCUMENT ID:

BJ7F50ovWC

ENVELOPE ID:

BkeKcuJPbR-BJ7F50ovWC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 231231 - Gyllene Tiden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID JOHANNES CARLÉN johannescarlen@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 07:55 29.04.2024 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/06) IP: 94.234.98.164
2. ARTUR KOZAK arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	29.04.2024 08:46 26.04.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/15) IP: 90.224.148.77

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed