



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Guldsmeden i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Guldsmeden i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716411-6738 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldsmeden 20	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	0
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	919
32	garageplatser	340
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2497
Totalt 70 objekt		3756

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 7 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Hallberg	Ordförande	2009-05-05
Sten Sundin	Ledamot	2021-06-09
Anita Johansson	Ledamot	2013-05-13
Lilian Andersson	Ledamot	2018-05-23
Roger Johansson	Ledamot	2021-06-09
Lena Fryxell	Ledamot	2021-06-09
Leif Ringqvist	HSB Ledamot	2017-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Hallberg, Lilian Andersson, Sten Sundin och Roger Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Sten Sundin, Anita Johansson, Lilian Andersson och Annika Hallberg.

Revisorer har varit: Anki Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lars Göran Svensson (sammankallande) samt Krister Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Annika Hallberg.

Trivselkommittén har varit: Anders Andersson, Lillemor Nilsson samt Gunborg Åkerstrand.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 20 st varav 11 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-16 för beslut 1 av antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 24 st varav 17 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Hyra för garageplatser höjdes med 100 kr/mån per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsens beslutade också att minska underhållsbudgeten med 200 000 kr under 2024. Det gjordes utifrån en bedömning att en del av de åtgärder som fanns i underhållsplanen för 2024 kunde skjutas fram ett år.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Enhetsmätning el
2017	Filberanslutning
2019	Solceller
2020	Laddstolpar
2022	Renoverat 7 st terrasser pga vattenläcka
2023	Besiktad och avslutat renovering av de nedre terrasserna

Under året har:

Nya och uppdaterade garageavtal upprättades.
Koderna på ytterdörrarna är borttagna på grund av obehöriga besökare i trapphusen.

Föreningen åtgärdade en vattenskada i två av verksamhetslokalerna som finns i fastigheten, försäkringen täckte kostnaden.

"Vattenläckan" på de nedre terrasserna är slutbesiktat och avslutat efter många års problem. Ingen försäkring täckte dessa kostnader "utifrån kommande vatten" ingår inte.

Under året avslutades också ett mångårigt ärende gällande buller i en av lägenheterna i fastigheten. Som tredje överklagande instans beslutade Mark- och miljödomstolen lämna klagomålet utan ytterligare åtgärder. Bedömningen var att föreningen utfört åtgärder som krävs utifrån gällande lagstiftning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Finns inga planer på större investeringar eller underhåll de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Föreningen har ett informationsblad Guldsmedsbladet som delades ut sex gånger under året med aktuell information. Guldsmedsbladet skickas ut till de flesta medlemmar digitalt och bara några stycken får ett blad i brevlådan.

Lilian Andersson deltog i en ägarträff den 20 mars som anordnades av HSB Mälardalarna.

Föreningen hade två "fikaträffar" under året 21 februari och 24 oktober ca 17 medlemmar deltog, det är ett uppskattat inslag i föreningen. Den 11 december ordnades en julfest med glögg, jultallrik, kaffe och paketlotteri, då kom 28 stycken. I samband med extra stämman hade föreningen en trädgårdsfest med lekar, tävlingar och vi bjöd också på en lättare måltid, 29 st deltog.

Föreningen har en egen e-postadress guldsmedenbrf@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	205	198	202	210
Skuldsättning, kr/kvm	3 687	3 288	3 405	3 522	3 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 054	3 615	3 744	3 873	4 001
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	185	158	159	142	159
Årsavgifter, kr/kvm	681	644	646	638	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	681	625	626	620	624
Nettoomsättning, tkr	2 482	2 349	2 352	2 327	2 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	170	120	-256	48	208
Soliditet, %	47	47	48	48	47

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.

Årsavgift/kvm för lägenheter är 826 kr/kvm och för bostadsrättslokal 287 kr/kvm

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 536 000	0	0	9 536 000
Upplåtelseavgifter, kr	80 000	0	0	80 000
Underhållsfond, kr	1 897 570	0	82 000	1 979 570
S:a bundet eget kapital, kr	11 513 570	0	82 000	11 595 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	954 857	119 585	-82 000	992 443
Årets resultat, kr	119 585	-119 585	169 581	169 581
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 074 442	0	87 581	1 162 024
S:a eget kapital, kr	12 588 012	0	169 581	12 757 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 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	1 074 443
Årets resultat, kr	169 581
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 162 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 162 024
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 482 243	2 349 372
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	75 922	0
Summa rörelseintäkter		2 558 165	2 349 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 470 522	-1 330 036
Planerat underhåll	Not 5	0	-61 624
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 613	-57 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-601 870	-587 320
Summa rörelsekostnader		-2 130 005	-2 036 592
Rörelseresultat		428 160	312 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 779	9 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-300 358	-203 022
Summa finansiella poster		-258 579	-193 196
Årets resultat		169 581	119 585
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-82 000	-59 000
Disposition underhållsfond		0	61 624
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-82 000	2 624
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		87 581	122 209

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 808 585	23 863 538
Mark	Not 11	1 048 000	1 048 000
Markanläggningar	Not 12	41 759	47 724
Inventarier	Not 13	0	0
		<u>24 898 344</u>	<u>24 959 262</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	500 000	0
		<u>500 500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 398 844</u>	<u>24 959 762</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	2 454	2 799
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 696 720	1 857 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	1 814	23 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 167	65 759
		<u>1 782 155</u>	<u>1 949 349</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 782 155</u>	<u>1 949 349</u>
Summa tillgångar		<u>27 180 999</u>	<u>26 909 111</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 536 000	9 536 000
Upplåtelseavgifter		80 000	80 000
Underhållsfond		1 979 570	1 897 570
		<u>11 595 570</u>	<u>11 513 570</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		992 443	954 857
Årets resultat		169 581	119 585
		<u>1 162 023</u>	<u>1 074 443</u>
Summa eget kapital		<u>12 757 594</u>	<u>12 588 013</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	9 245 462	7 849 716
		<u>9 245 462</u>	<u>7 849 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 604 254	4 500 000
Leverantörsskulder		159 715	1 098 992
Aktuell skatteskuld		0	5 541
Fond för inre underhåll		22 998	32 317
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	21 273	21 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	369 703	812 798
		<u>5 177 943</u>	<u>6 471 382</u>
Summa skulder		<u>14 423 405</u>	<u>14 321 098</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 180 999</u>	<u>26 909 111</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	169 581	119 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	601 870	587 320
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>771 451</u>	<u>706 905</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 299	-1 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 397 693	1 352 312
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-619 943</u>	<u>2 058 025</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-540 952	-2 983 070
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-540 951</u>	<u>-2 983 070</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 500 000	-440 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 500 000</u>	<u>-440 000</u>
Årets kassaflöde	339 105	-1 365 045
Likvida medel vid årets början	1 857 615	3 222 660
Likvida medel vid årets slut	2 196 720	1 857 615

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,84 %

Markanläggningar 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 14 268 718 kr. (14 268 718 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten och kabel-tv	2 198 364	2 093 628
Hyror	147 720	146 460
Övriga avgifter	128 741	105 177
Övriga intäkter	7 418	4 107
	<u>2 482 243</u>	<u>2 349 372</u>
	2 482 243	2 349 372
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	14 573	0
Elstöd	61 349	0
	<u>75 922</u>	<u>0</u>
	75 922	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	300 053	396 621
Reparationer	95 632	26 479
El	213 670	170 708
Uppvärmning	367 049	318 184
Vatten	113 697	104 578
Sophämtning	50 668	40 270
Övriga avgifter	50 011	45 448
Förvaltningskostnader	137 967	98 122
Fastighetsavgift	117 630	115 530
Övriga driftskostnader	24 147	14 094
	<u>1 470 522</u>	<u>1 330 036</u>
	1 470 522	1 330 036
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	61 624
	<u>0</u>	<u>61 624</u>
	0	61 624
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 800	41 800
Övriga arvoden	5 890	1 990
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	0	3 900
Sociala kostnader	5 923	5 922
	<u>57 613</u>	<u>57 612</u>
	57 613	57 612
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	595 904	532 258
Restvärdesavskrivning	0	48 969
Markanläggningar	5 966	6 093
	<u>601 870</u>	<u>587 320</u>
	601 870	587 320
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	41 316	9 781
Ränteintäkter skattekonto	463	25
Övriga finansiella intäkter	0	21
	<u>41 779</u>	<u>9 826</u>
	41 779	9 826
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	300 358	203 022
	<u>300 358</u>	<u>203 022</u>
	300 358	203 022

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 878 297	28 992 787
Årets nyanskaffning	540 952	2 983 070
Årets utrangering		-97 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 419 249	31 878 297
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 014 759	-7 531 092
Utrangering	0	48 591
Årets avskrivningar	-595 904	-532 258
Utgående avskrivningar	-8 610 663	-8 014 759
Bokfört värde	23 808 585	23 863 538
Taxeringsvärde för Guldsmeden 20 i Kumla. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 000 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	24 400 000	24 400 000
Mark - bostäder hyreshus	4 992 000	4 992 000
Mark - lokaler	1 596 000	1 596 000
	6 588 000	6 588 000
Taxeringsvärde totalt	30 988 000	30 988 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 048 000	1 048 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 048 000	1 048 000
Bokfört värde	1 048 000	1 048 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	60 925	60 925
Omklassificering fiber	182 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 425	60 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 201	-7 108
Omklassificering ackumulerande avskrivningar fiber	-182 500	
Årets avskrivningar	-5 966	-6 093
Utgående avskrivningar	-201 667	-13 201
Bokfört värde	41 759	47 724
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	211 506	211 506
Omklassificering fiber	-182 500	0
Årets utrangering	-29 006	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	211 506
Ingående avskrivningar	-211 506	-211 506
Omklassificering ackumulerande avskrivningar fiber	182 500	0
Utrangering	29 006	0
Utgående avskrivningar	0	-211 506
Bokfört värde	0	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 15 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-11-07, ränta 3,45 %	500 000	0
	500 000	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 454	2 799		
		2 454	2 799		
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		939	0		
Skattekonto		875	23 176		
		1 814	23 176		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 000	9 536 000	1 897 570	954 857	119 585
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				119 585	-119 585
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			82 000	-82 000	
Årets resultat					169 581
Belopp vid årets slut	80 000	9 536 000	1 979 570	992 443	169 581
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	134956	1,64%	2026-10-30	2 453 702	0
Stadshypotek AB	172456	3,85%	2027-06-30	791 760	0
Stadshypotek AB	200793	4,57%	2025-03-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	231192	4,57%	2027-10-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	231193	4,54%	2028-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	50527	1,36%	2024-12-30	4 604 254	0
				13 849 716	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 245 462	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					13 849 716
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter				22 000 000	22 000 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				0	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 604 254	4 500 000
				4 604 254	4 500 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 922	5 922
Källskatt				15 506	15 506
Mervärdesskatt				-155	306
				21 273	21 734
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				253 869	225 146
Upplupna räntekostnader				46 595	19 157
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				69 239	568 495
				369 703	812 798

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Anita Johansson

Sten Sundin

Annika Hallberg

Leif Ringqvist

Lena Fryxell

Lilian Andersson

Roger Johansson

Revisionsberättelse digitalt signerad av

Anki Johansson

Simon Arnelund

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Guldsmeden i Kumla, org.nr. 716411–6738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldsmeden i Kumla för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Guldsmeden i Kumla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anki Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Guldsmeden i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:32:26



LEIF RINGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 15:45:04



ANITA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 13:18:02



LENA FRYXELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 12:28:47



LILIAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 06:40:50



ROGER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 12:44:53



STEN SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:20:54



ANKI JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 07:15:14



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:13:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Guldsmeden i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANKI JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 07:16:34

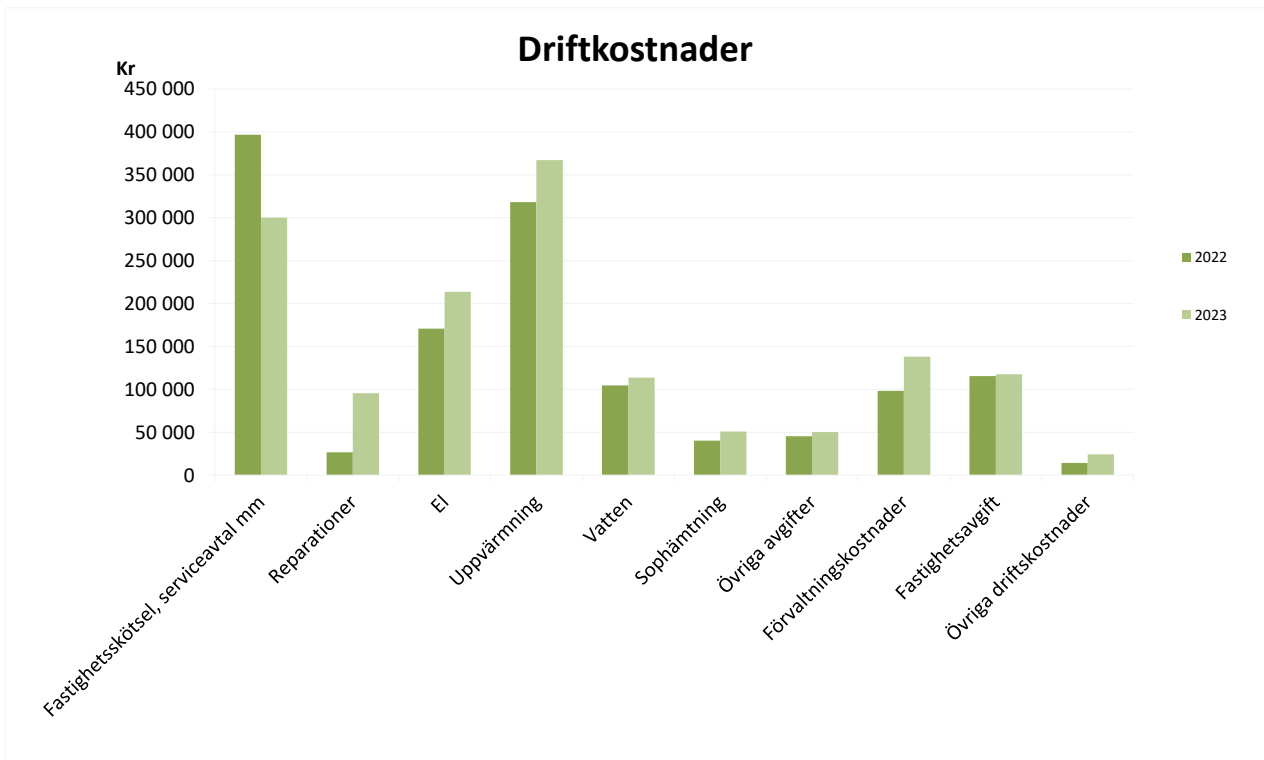
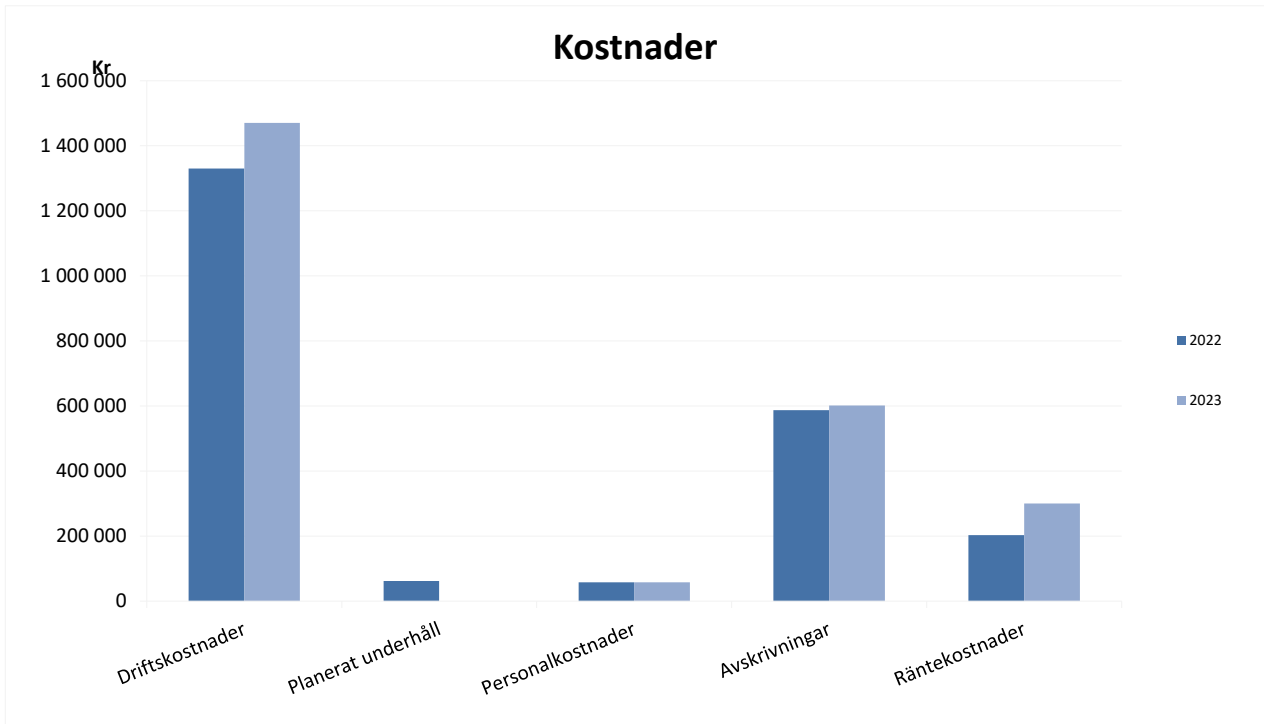


SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:14:17







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Guldsmeden i Kumla



205

KR/KVM

SPARANDE



3687

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



185

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



681

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 205 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3687 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 185 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 681 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.