

Bostadsrättsföreningen
Guldsmeden
Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteutgifter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteutgifter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturer samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Guldsmeden

789200-4180

Räkenskapsåret
2024

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsen för Brf Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1960-01-07. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 260 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 29 lokaler varav 21 upplåts med bostadsrätt och 8 med hyresrätt, dessutom finns 35 extraförråd för uthyrning. Fastigheten är belägen på Storgatan 52-58.

På fastigheten finns även 173 utvändiga parkeringsplatser, 57 kallgarageplatser och 114 varmgarageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kokvrå
54 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kokvrå
58 st	2 rum och kök
87 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 18 392 m²

Total lokalyta inkl garage: 6 809 m² (varav bostadsrätter 2 220 m²)

Föreningens fastighet har varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tillägsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastighetens tekniska skick

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2015 som visar fastighetens underhållsbehov under en tioårsperiod. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Dörrbyte	2004
Hissrenoveringar	2005-2009
Bredband/telefoni	2006
Renovering av tvättstugor	2008-2011 forts.

Sju nya lägenheter byggts från tidigare lokaler	2013
Relining avloppsstammar	2014-2015
Byte undercentraler fjärrvärme	2015-2016
Vattensäkring av kök	2018
Renovering och byte av belysning i allmänna utrymmen	2018-2019
Tre nya arkader	2019-2020

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört löpande underhåll för totalt 1 716 164 kronor. Det periodiskt underhållet har uppgått till en kostnad av totalt 1 403 166 kronor, där 357 442 kronor avser förberedande arbeten inför föreningens stora projekt avseende ventilation, fönsterbyte, tak- och fasadombyggnad. Detta kommer att aktiveras för avskrivning och ligger nu som "Pågående nyanläggning" i balansräkningen. Under året har man även löst ett av sina lån och har för avsikt att lösa det sista lånet vid omsättningen 2025-03-19. Årets underhåll och lösen av lån har gjorts med befintliga medel men nya lån kommer att upptas till det kommande projektet.

Beslut har fattats att höja medlemsavgifterna med 7% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var:	352 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var:	338 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Göransson	Ordförande
	Anitha Magnusson	Sekreterare
	Bill Andersson	Ledamot
	Anders Nyberg	Ledamot
	Joel Segervald	Ledamot
Suppleant	Marcus Calissendorff	
	Christian Nilsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 15 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma för information och beslut angående fasadprojektet.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Magnus Sjödin	Sammankallande
	Kenneth Bodin	
	Margaretha Sundsten	

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-01-13.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	17 572	17 375	15 844	15 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 844	4 677	3 576	4 620
Soliditet %	83,7	79,7	69,9	65,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	698	665	634
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,7	73,9	77,2	74,9
Energikostnad per kvm, kr	211	213	162	145
Skuldsättning per kvm, kr	135	204	376	457
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	185	280	515	627
Genomsnittlig skuldränta, %	1,4	0,9	1,1	1,1
Räntekänslighet, %	0,3	0,4	0,7	0,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	262	234	249

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 247 250	4 565 901	19 402 512	116 062	4 676 857	33 008 582
Avsättning fond för yttre underhåll			4 676 857	-4 676 857		0
Disposition av föregående års resultat:				4 676 857	-4 676 857	0
Årets resultat					3 844 494	3 844 494
Belopp vid årets utgång	4 247 250	4 565 901	24 079 369	116 062	3 844 494	36 853 076

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	116 062
årets vinst	3 844 494
	3 960 556
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	696 600
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 045 724
i ny räkning överföres	4 309 680
	3 960 556

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 572 285	17 375 319
Summa rörelseintäkter		17 572 285	17 375 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 294 316	-11 218 078
Övriga externa kostnader		-902 274	-792 416
Personalkostnader	4	-216 308	-190 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 870	-656 870
Summa rörelsekostnader		-14 069 768	-12 857 852
Rörelseresultat		3 502 517	4 517 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		400 394	227 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 417	-67 849
Summa finansiella poster		341 977	159 390
Resultat efter finansiella poster		3 844 494	4 676 857
Resultat före skatt		3 844 494	4 676 857
Årets resultat		3 844 494	4 676 857

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	22 049 962	22 706 832
Maskiner och inventarier	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	357 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 407 404	22 706 832
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	9	130 342	130 342
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 342	130 342
Summa anläggningstillgångar		22 537 746	22 837 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 646	12 432
Övriga fordringar		37 289	171 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		849 652	741 475
Summa kortfristiga fordringar		922 587	925 465
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	20 582 746	17 669 285
Summa kassa och bank		20 582 746	17 669 285
Summa omsättningstillgångar		21 505 333	18 594 750
SUMMA TILLGÅNGAR		44 043 079	41 431 924

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 247 250	4 247 250
Upplåtelseavgifter		4 565 901	4 565 901
Fond för yttre underhåll		24 079 369	19 402 512
Summa bundet eget kapital		32 892 520	28 215 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		116 062	116 062
Årets resultat		3 844 494	4 676 857
Summa fritt eget kapital		3 960 556	4 792 919
Summa eget kapital		36 853 076	33 008 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	3 408 693
Summa långfristiga skulder		0	3 408 693
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	3 408 693	1 743 332
Leverantörsskulder		1 316 687	1 031 468
Skatteskulder		51 998	42 713
Övriga skulder	12	174 208	129 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 238 417	2 067 456
Summa kortfristiga skulder		7 190 003	5 014 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 043 079	41 431 924

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 844 494

4 676 857

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

656 870

656 870

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 501 364

5 333 727

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 879

-127 495

Förändring av leverantörsskulder

285 219

17 807

Förändring av kortfristiga skulder

224 773

539 081

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 014 235

5 763 120

Investeringsverksamheten

Pågående nyanläggningar

-357 442

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-357 442

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 743 332

-4 313 332

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 743 332

-4 313 332

Årets kassaflöde

2 913 461

1 449 788

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

17 669 285

16 219 497

Likvida medel vid årets slut

20 582 746

17 669 285

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från och med räkenskapsåret 2023 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats: Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-120 år. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 1,1% av bokfört anskaffningsvärde. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme	100 år
Stammar	50 år
EI	40 år
Fasad	50 år
Hiss	25 år
Yttertak	30 år
Ventilation	25 år
Fönster	40 år
Inre underhåll	80 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	13 483 504	12 841 104
Årsavgifter lokaler	1 252 140	1 192 512
Hyror lokaler	719 448	792 634
Hyror parkeringar	361 728	368 428
Hyror garage	681 687	691 861
Gemensamhetsel	733 076	1 143 209
Kabel-TV	191 760	191 760
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	59 260	36 323
Avgift andrahandsuthyrning	56 690	52 289
Övriga intäkter	32 992	65 199
	17 572 285	17 375 319

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	2 381 918	1 716 164
Periodiskt underhåll	1 045 724	948 702
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	963 825	920 020
Uppvärmningskostnader	2 638 424	2 801 299
Rengöring vent, brandskydd	36 636	0
Vatten- och avloppsavgifter	1 237 231	939 947
Elavgifter	1 453 161	1 631 123
Renhållning	636 629	426 183
Snöröjning	339 779	299 660
Förbrukningsinventarier/materiel	103 002	130 830
Fastighetsförsäkringar	295 028	263 896
Kabel-TV, bredband	517 159	505 114
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	645 800	635 140
	12 294 316	11 218 078

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelse- och mötesarvoden	175 600	118 700
Löner och andra ersättningar		45 200
Sociala avgifter	40 708	26 588
Totalt	216 308	190 488

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 011 429	51 011 429
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	3 969 113	3 969 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 980 542	54 980 542
Ingående avskrivningar	-35 770 710	-35 113 840
Årets avskrivningar	-656 870	-656 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 427 580	-35 770 710
Mark	3 497 000	3 497 000
	3 497 000	3 497 000
Utgående redovisat värde	22 049 962	22 706 832
Taxeringsvärden byggnader	167 000 000	167 000 000
Taxeringsvärden mark	65 200 000	65 200 000
	232 200 000	232 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	210 000 000	210 000 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	22 200 000	22 200 000
	232 200 000	232 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	22 105 200	22 105 200
	22 105 200	22 105 200

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 066	87 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 066	87 066
Ingående avskrivningar	-87 066	-87 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 066	-87 066
Summa bokfört värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Årets anskaffningar, fasadprojekt	357 442	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 442	0
Utgående redovisat värde	357 442	0

Not 9 Bostadsrätter

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätt 319, Storgatan 56	13 299	13 299
Bostadsrätt 320, Storgatan 56 A	34 339	34 339
Bostadsrätt 325, Storgatan 58 A	82 704	82 704
Utgående anskaffningsvärde	130 342	130 342
Summa	130 342	130 342

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Företagskonto	2 957 356	4 367 379
Nordea Sparkonto	2 625 390	13 301 905
Nordea Fastränteplacering	5 000 000	0
Handelsbanken Fastränteplacering	10 000 000	0
	20 582 746	17 669 284

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	1,15	2025-03-19	3 408 693	3 577 025
Stadshypotek				1 575 000
			3 408 693	5 152 025
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 408 693	-1 743 332

Det befintliga lånet kommer att lösas 2025-03-19 men i och med föreningens fasadprojekt kommer nya lån att tas i omgångar med start våren 2025.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatter	83 668	65 074
Sociala avgifter	40 708	23 808
Utgående moms	30 824	40 798
Övr kortfristiga skulder	19 008	0
	174 208	129 680

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Göransson
Ordförande

Anitha Magnusson

Bill Andersson

Anders Nyberg

Joel Segervald

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ANDERS GÖRANSSON

d7298af6-7726-4045-b304-64a6ee2a1977 - 2025-04-16 12:11:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4249fbc3-4b3d-4aac-a21d-c3ec51644c80 - SE

BILL ALLAN HOLGER ANDERSSON

7b80ada1-5832-4b6f-857e-4245257b2337 - 2025-04-16 12:20:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 354af779-0114-47d6-9efb-2d88f0c8959c - SE

Astrid Anita Magnusson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Guldsmeden
e4762937-5724-40f9-932a-5a4736c200b0 - 2025-04-21 15:43:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f14c3f89-af8d-4d80-afd5-c1a1fe16672f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

John Anders Nyberg

86d496ce-06ee-4a8c-a4d5-c16f324dd179 - 2025-04-22 13:24:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 44b5d9fa-27c5-48fc-a875-d09b78ab6f06 - SE

Olov Joel Andrew Segervald

cec5d343-ad51-42a1-bc78-1e86b0ce00ab - 2025-04-23 08:20:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a9609d4b-a9a0-40c2-a2b5-e5e497cd3af9 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
548dcb9c-89f5-411d-94fd-20c2cdb9640f - 2025-04-24 14:20:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9b96032b-77a5-44cd-8a83-d9d32a011aea - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Guldsmeden

Org.nr. 789200-4180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guldsmeden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Guldsmeden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 13:20

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 23.04.2025 09:12

DOCUMENT ID:

HJgtyXMUyeg

ENVELOPE ID:

S1YyQGUYgl-HJgtyXMUyeg

DOCUMENT NAME:

RB - Guldsmeden.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	24.04.2025 13:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	24.04.2025 13:19	Low	IP: 89.189.201.248

* 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