



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Guldsmeden I Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Guldsmeden I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-1210 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 33:11	1954-01-01	1956
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	128
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 168
Totalt 21 objekt		1 296

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Carlsson	Ledamot
Kristoffer Bergkvist	Ledamot
Eva-Louise Nordlund	Ledamot
Britt-Mari Wågström	Ledamot
Janet Ohlslid	Ledamot
Mattias Backström	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Backström, Janet Ohlslid, Sofie Thörnberg och Max Molin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Janet Ohlslid och Mattias Backström.

Revisorer har varit: Borevision är utsedd revisor med en utökad revision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Årsstämman beslutade enhälligt att anta dom nya normalstadgarna 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-10 varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av hantag till lägenheternas ytterdörrar.
2022	Renovering av hyreslokaler.
2021	Inglasning av balkonger, Målning av husgrunden
2020	Renovera Mangelrum, Måla tvättstuga.
2019	Nya tidningshållare, ny mangel och godkänd Radonmätning utförd. Ny Torktumlare, Tvättmaskin även 2 tvätthoar är installerade.
2018	Installerat brandvarnare i alla lägenheter, trapphus, källare och tvättstuga.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Sopskåpen ska bytas ut. OVK-besiktning. Rensning vent.kanaler. Radiatorer, byte ventiler
2028	Relining av avloppsledning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	88	138	41	158
Skuldsättning, kr/kvm	3 095	3 156	3 217	3 279	1 951
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 434	3 502	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	213	202	191	181	164
Årsavgifter, kr/kvm	856	756	705	691	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	833	1 046	1 010	685	693
Nettoomsättning, tkr	1 079	957	927	888	899
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	-56	-93	-87	-26
Soliditet, %	19	17	18	19	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 390	0	0	30 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	402 588	0	71 000	473 588
S:a bundet eget kapital, kr	432 978	0	71 000	503 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	517 417	-55 860	-71 000	390 557
Årets resultat, kr	-55 860	55 860	104 284	104 284
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	461 557	0	33 284	494 841
S:a eget kapital, kr	894 535	0	104 284	998 819

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 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	461 557
Årets resultat, kr	104 284
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	494 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	494 841

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 079 201	957 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	397 975
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 079 201	1 355 437
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-592 605	-1 010 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 357	-99 813
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-85 127	-65 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 920	-169 450
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-930 009	-1 345 442
RÖRELSERESULTAT		149 192	9 995
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 944	2 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 851	-68 411
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-44 907	-65 855
ÅRETS RESULTAT		104 284	-55 860

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 327 421	4 476 794
Inventarier och installationer	Not 9	74 842	82 389
Summa materiella anläggningstillgångar		4 402 263	4 559 183
Summa anläggningstillgångar		4 402 263	4 559 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		67	683
Avräkningskonto HSB		334 235	185 864
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	27 614	25 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 155	64 179
Summa kortfristiga fordringar		433 071	275 879
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	415 236	400 000
Summa kortfristiga placeringar		415 236	400 000
Summa omsättningstillgångar		848 307	675 879
SUMMA TILLGÅNGAR		5 250 569	5 235 062

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	30 390	30 390	
Fond för yttre underhåll	473 588	402 588	
Summa bundet eget kapital	503 978	432 978	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	390 557	517 417	
Årets resultat	104 284	-55 860	
Summa fritt eget kapital	494 841	461 557	
Summa eget kapital	998 819	894 535	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	946 532	2 789 884
Summa långfristiga skulder		946 532	2 789 884
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 064 352	1 300 352
Leverantörsskulder		43 519	53 483
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 226	6 883
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	8	3 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	194 113	186 550
Summa kortfristiga skulder		3 305 218	1 550 643
Summa skulder		4 251 750	4 340 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 250 569	5 235 062

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	149 192	9 995
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	156 920	169 450
	306 112	179 445
Erhållen ränta	16 471	529
Erlagd ränta	-62 462	-64 395
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	260 121	115 579
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 348	-35 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-7 814	16 613
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	242 958	96 872
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-79 352	-79 352
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-79 352	-79 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	163 606	17 520
Likvida medel vid årets början	585 864	568 344
Likvida medel vid årets slut	749 471	585 864
	163 606	17 520

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 15 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	976 536	856 656
Årsavgift el	23 259	26 883
Hysesintäkt lokaler	64 942	64 732
Hysesintäkt övrigt	3 600	3 600
Hysesrabatter	-1 080	-1 080
Konsumtionsavgift el	0	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 903	3 888
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 445	4 159
Övriga primära intäkter och ersättningar	596	-1 376
	1 079 201	957 462
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	376 771
Bidrag	0	21 204
	0	397 975
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-46 518	-437 574
El	-65 822	-59 608
Uppvärmning	-149 160	-146 562
Vatten	-61 602	-54 990
Renhållning	-39 218	-50 618
TV, bredband, iptelefoni	-40 239	-38 727
Förvaltningskostnader	-125 278	-156 243
Försäkringar	-24 236	-20 602
Fastighetsskatt	-32 585	-37 415
Övriga driftskostnader	-7 946	-7 852
	-592 605	-1 010 191
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 475	-25 113
Övriga förvaltningskostnader	-62 218	-57 153
Kostnader överlåtelse och panter	-5 323	-2 364
Föreningsverksamhet	0	-435
Kontorsutrustning och -material	-118	-749
Medlemsavgifter HSB	-14 000	-14 000
Stämma och styrelse	-1 223	0
	-95 357	-99 813
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 100	-53 600
Sociala avgifter	-17 027	-12 388
	-85 127	-65 988
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-149 373	-153 791
Installationer och inventarier	-7 547	-15 660
	-156 920	-169 450

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 010 949

7 010 949

Ingående anskaffningsvärde mark

56 040

56 040

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 066 989

7 066 989

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 590 195

-2 436 405

Årets avskrivningar byggnader

-149 373

-153 791

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 739 568

-2 590 195

Utgående redovisat värde

4 327 421

4 476 794

Redovisade värden byggnader

4 271 381

4 420 754

Redovisade värden mark

56 040

56 040

Fastighetsbeteckning: Söder 33:11**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1970

11 400 000

5 000 000

16 400 000

16 400 000

Lokaler

281 000

0

281 000

281 000

11 681 000

5 000 000

16 681 000

16 681 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

4 272 000

4 272 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

4 272 000

4 272 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

226 239

226 239

Utgående anskaffningsvärden

226 239

226 239

Ingående avskrivningar

-143 850

-128 191

Årets avskrivningar

-7 547

-15 660

Utgående avskrivningar

-151 397

-143 850

Utgående redovisat värde

74 842

82 389

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

25 666

25 153

Övriga kortfristiga fordringar

1 948

0

27 614

25 153

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 500	2 027
Förutbetald försäkring	28 113	24 236
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 378	9 386
Förutbetald HSB Södra Norrland	23 368	22 608
Upplupen intäkt el	5 796	5 922
	71 155	64 179

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Bunden placering	2,55%	2025-02-08	415 236	400 000
			415 236	400 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,70%	2025-09-30	1 800 000	0
Stadshypotek		4,04%	2027-12-01	989 884	43 352
Stadshypotek		3,55%	2025-03-03	1 221 000	36 000
				4 010 884	79 352

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **946 532**

Nästa års amortering av långfristig skuld 43 352

Lån som ska konverteras inom ett år 3 021 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 064 352**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,76%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 317 408

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 614 124

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 948	6 883
Slutskatteskuld föregående år	1 278	0
	3 226	6 883

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	8	3 375
	8	3 375

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	11 688	8 515
Upplupna räntekostnader	6 714	8 325
Förutbetalda årsavgifter och hyror	87 994	72 932
Upplupna löner och arvoden	37 200	27 100
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 911	47 578
Upplupen revision	14 200	22 100
Upplupen snöröjning	9 406	0
	194 113	186 550

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Britt-Mari Wågström	 Eva-Louise Nordlund	 Janet Ohlslid
..... Kristoffer Bergkvist	 Mattias Backström	 Roger Carlsson

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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Guldsmeden i Gävle, org.nr. 785000-1210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldsmeden i Gävle för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Guldsmeden i Gävle för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Guldsmeden I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS BACKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:43:06



ROGER CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:34:38



BRITT-MARI WÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:26:07



KRISTOFFER BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:22:28



EVA LOUISE NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:55:33



JANET OHLSLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:26:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:17:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Guldsmeden I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:16:11



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.