

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Guldberget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Guldborget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6282
2	lokaler (hyresrätt)	2
58	p-platser	0
Totalt 156 objekt		6284

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Skyllberg	Ordförande	2022-06-06	
Ragnar Roos	Ordförande	2020-08-07	2022-06-06
Åsa Jivmark	Ledamot	2022-06-06	
Helen Svenstam	Ledamot	2019-07-26	
Petter Mostad	Ledamot	2021-06-25	2022-06-06
Martin Olsson	Ledamot	2019-07-26	
Fredrik Johansson	Ledamot	2020-01-15	2022-02-01
Erik Karlsson	Ledamot	2021-06-25	
Agnes Sjögren	Ledamot	2022-02-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Olsson och Helen Svenstam som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Susanne Skyllberg, Helen Svenstam, Martin Olsson, Ragnar Roos.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Erik Andersson med Håkan Sterner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kristina From (sammanställande) och Elisabeth Gibson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +14% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-08-23.

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2022-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 712 kr/m². Hyra för parkeringsplatser höjdes med 5% för platser utan laddmöjlighet och 3,6% för platser med laddmöjlighet. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 14% den 2023-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 812 kr/m².

Under året har följande investeringar genomförts:

- Installation av IMD-el i samtliga lägenheter.
- Installation dörrautomatik till entréportar.
- Utökning av laddplatser från 4 till 8 parkeringsplatser.
- Tagit ned en stor almsjuk alm och ersatt den med två äppelträd.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

Årtal	Ändamål
2007	Renovering av tegelfasader åt söder och öster
2008	Takrenovering med byte av fotrännor och simslist på samtliga hus
2011	Ny dränering kring hus 16, 18 och 19
2012	Nya ventiler i samtliga lägenheter
2013	Renovering av styrelserummet, målning av ytterdörrar och ny värmeväxlare till fjärrvärmesystemet
2015	Nya värmekulvertar mellan husen samt vacuumavluftare till värmesystemet
2015	Nya brandvarnare och brandsläckare
2016	Fasadrenovering på hus 14 och 19
2016	Installation av system för att förhindra is i hängrännor på hus 19
2017	Installation av datoriserat värmeregleringssystem. Byte av radiatorventiler samt kallibrering av värmesystem i samtliga lägenheter.
2017	Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav
2019	Installation av rökluckor med fjärrmanövrering
2020	Laddpunkter till 4 parkeringsplatser
2020	Installation av nytt passagesystem med bokningstavlor i entréer
2020	Byte av belysningsarmaturer (LED-konvertering) på vindar och i källare
2021	Laddpunkter till ytterligare 4 parkeringsplatser
2021	Installation av dörrautomatik till soprum och tvättstuga
2022	Installation av dörrautomatik i portar

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering fasader
2023	Byte av balkonger
2023	Renovering av hissar
2023	Genomgång och renovering av fönster där behov finns
2024	OVK
2024	Rensning av ventilationskanaler
2024	Avloppsrensning
2024	Utomhusbelysning
2024	Nytt golv och isolering på vind som en energibesparande åtgärd
2025	Linjemarkering P-platser
2025	Underhåll portar
2026	Avloppsrensning
2027	Översyn tvättstugor
2028	Översyn avloppsledningar

Förväntad framtida utveckling

De närmaste åren förväntas inga större kostsamma renoveringar sedan byte av balkonger, fasad- och hissrenoveringar genomförts under 2023.

Dock har styrelsen genomfört en energianalys och har av HSBs energikonsulter föreslagits att

1. Isolera vindarna. En sådan investering skulle kosta ca 300 kkr och ha en pay-offtid på ca 6,5 år.
2. Primäransluta fjärrvärme till varje hus och låta Göteborgsenergi äga kulvert och växlare. En sådan insats skulle kosta ca 300 kkr.
3. Byta till LED-lampor på samtliga gemensamma ytor. Kostnad ca 125 kkr.
4. Installera frånluftsfläktar i varje hus och frånluftsvarmepump. En kostnad motsvarande ca 15 miljoner kr.
5. Installera solceller på taken. Investeringen skulle kosta ca 750 kkr och pay-offtiden är ca 17 år.

Mest relevant är att byta till LED-lampor vilket kommer att påbörjas under 2024. Men även att isolera vindarna, installera solceller och att ansluta fjärrvärme till varje hus har diskuterats och förvaltaren kommer att se på kostnader och vinsterna med ingreppen.

Först mot slutet av perioden, 2027-2028, kan nya lite större kostnader tillkomma i samband med att översyn av tvättstugor och avloppsledning utförs. Det kan bli aktuellt med relining då det är 30 år sedan stamrenovering utfördes. Många medlemmar har också uttryckt behov av nya balkongdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	132	166	246	275	319
Skuldsättning, kr/kvm	4 025	2 438	2 521	2 604	2 684
Räntekänslighet, %	6	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	253	190	154	165	179
Driftskostnad, kr/kvm	574	551	456	425	384
Årsavgifter, kr/kvm	714	700	686	686	686
Totala intäkter, kr/kvm	799	762	749	753	755
Nettoomsättning, tkr	4 979	4 780	4 700	4 716	4 737
Resultat efter finansiella poster, tkr	98	480	734	876	991
Soliditet, %	23	33	31	28	25

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	141 012	0	0	141 012
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 801 037	0	202 500	4 003 537
S:a bundet eget kapital, kr	3 942 049	0	202 500	4 144 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 690 601	480 201	-202 500	3 968 302
Årets resultat, kr	480 201	-480 201	97 898	97 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 170 802	0	-104 602	4 066 200
S:a eget kapital, kr	8 112 851	0	97 898	8 210 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 500 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	4 170 802
Årets resultat, kr	97 898
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 066 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 066 200

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 979 413	4 779 671
Övriga rörelseintäkter	Not 2	43 932	6 810
Summa rörelseintäkter		5 023 345	4 786 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 400 977	-3 267 809
Underhållskostnader	Not 4	-97 500	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 341	-197 102
Personalkostnader	Not 6	-135 496	-138 478
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-632 764	-564 763
Summa rörelsekostnader		-4 470 078	-4 168 152
Rörelseresultat		553 267	618 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	272	429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-455 641	-138 557
Summa finansiella poster		-455 369	-138 128
Årets resultat	Not 10	97 898	480 201

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 20 994 283	20 959 051
Inventarier	Not 12 59 715	61 046
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 4 589 848	359 018
	<u>25 643 846</u>	<u>21 379 115</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	25 644 346	21 379 615
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 106	88
Övriga fordringar	Not 16 9 756 970	3 034 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 272 134	260 986
	<u>10 029 210</u>	<u>3 295 265</u>
Summa omsättningstillgångar	10 029 210	3 295 265
Summa tillgångar	35 673 557	24 674 880

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	141 012	141 012
Underhållsfond	4 003 537	3 801 037
	<u>4 144 549</u>	<u>3 942 049</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 968 302	3 690 601
Årets resultat	97 898	480 201
	<u>4 066 200</u>	<u>4 170 802</u>
Summa eget kapital	8 210 749	8 112 851
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 19 843 125	1 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 451 553	13 893 430
Leverantörsskulder	468 644	429 853
Skatteskulder	14 033	7 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 32 730	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 652 723	799 030
	<u>7 619 683</u>	<u>15 137 029</u>
Summa skulder	27 462 808	16 562 029
Summa Eget kapital och skulder	35 673 557	24 674 880

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,50%
Fasader 2017	2,50%
Dränering 2011	2,00%
Passagesystem 2020	3,33%
El-laddstolpar	5,00%
Inventarier	10-20%
IMD energimätare	10,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 482 660	4 395 312
Hyror	399 428	358 902
Elintäkter	68 493	1 457
Ovriga intäkter	28 832	24 000
	4 979 413	4 779 671
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	43 932	6 810
varav återbäring försäkring	8 009	6 810
Försäkringsersättning	38 123	0
övrigt	2 200	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	393 852	408 938
Reparationer	238 957	470 175
El	547 253	185 451
Uppvärmning	805 437	803 568
Vatten	236 984	207 120
Sophämtning	192 443	181 004
Ovriga avgifter	345 851	101 475
Varav Fastighetsförsäkring	74 135	65 220
Kabel-TV	271 716	33 728
Förvaltningsarvoden	489 550	464 563
Tomträttsavgäld	24 093	23 370
Övriga driftskostnader	126 558	422 145
Varav Revisionsarvode	11 375	10 125
Bredband (byte konto se Kabel-TV)	0	257 804
Övrigt	115 183	154 213
	3 400 977	3 267 809
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	97 500	0
	97 500	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	151 784	140 134
Medlemsavgifter	37 800	37 800
Övriga externa kostnader	13 757	19 168
	203 341	197 102
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 600	94 600
Revisorsarvode	7 200	7 200
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	30 696	32 928
Kurser och konferenser	0	750
	135 496	138 478
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	600 763	534 369
Markanläggningar	20 596	21 004
Inventarier	11 405	9 390
	632 764	564 763
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	14	0
Övriga ränteintäkter	258	429
	272	429
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	299 889	137 952
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	245
Övriga finansiella kostnader	155 752	360
	455 641	138 557
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	97 898	480 201
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-450 000
Disposition ur underhållsfond	97 500	0
Resultat efter underhållspåverkan	-104 602	30 201

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	30 179 974	29 953 724
Årets investeringar	663 939	226 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 843 913	30 179 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 377 345	-10 842 976
Årets avskrivningar	-600 763	-534 369
Utgående avskrivningar	-11 978 108	-11 377 345
Bokfört värde byggnader	18 865 805	18 802 629
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	910 580	910 580
Årets investeringar	-7 348	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 232	910 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 158	-168 154
Årets avskrivningar	-20 596	-21 004
Utgående avskrivningar	-209 754	-189 158
Bokfört värde markanläggningar	693 478	721 422
Bokfört värde mark	1 435 000	1 435 000
Bokfört värde byggnader och mark	20 994 283	20 959 051
Taxeringsvärde för Guldheden 14:1 och 15:1		
Byggnad - bostäder	74 000 000	67 200 000
Byggnad - lokaler	308 000	295 000
	74 308 000	67 495 000
Mark - bostäder	90 600 000	85 600 000
Mark - lokaler	90 600 000	85 600 000
Taxeringsvärde totalt	164 908 000	153 095 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	17 725 000	17 725 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	206 056	206 056
Årets investeringar	10 074	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 130	206 056
Ingående avskrivningar	-145 010	-135 620
Årets avskrivningar	-11 405	-9 390
Utgående avskrivningar	-156 415	-145 010
Bokfört värde	59 715	61 046
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB Pågående nyanläggning	359 018	145 380
Nedlagda kostnader under året laddstationer	-70 020	62 672
Nedlagda kostnader under året IMD energimätare	663 939	0
Nedlagda kostnader under året Hissar	42 188	0
Nedlagda kostnader under året Balkonger	4 251 314	296 346
Omklassifierat	-656 591	0
Pågående nyanläggningar	4 589 848	359 018
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		106	88		
		106	88		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		9 743 160	3 006 171		
Skattefordringar		0	15 668		
Skattekonto		13 810	12 352		
		9 756 970	3 034 191		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		272 134	260 986		
		272 134	260 986		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	567198	0,87%	2023-03-01	1 425 000	400 000
Stadshypotek	736222	2,73%	2023-04-30	3 929 053	41 252
Stadshypotek	746015	1,46%	2025-03-01	7 940 625	82 500
Stadshypotek	797033	3,94%	2026-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	797034	3,87%	2027-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	822751	4,05%	2024-12-30	1 500 000	15 000
				25 294 678	538 752
					538 752
Nästa års amortering beräknas uppgå till					538 752
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 912 801
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 451 553
					19 843 125
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 843 125
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 600 918
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		13 500			0
Arbetsgivaravgifter		12 230			0
Övriga kortfristiga skulder		7 000			7 000
		32 730			7 000
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		24 189			12 852
Övriga upplupna kostnader		1 073 842			361 310
Förutbetalda hyror och avgifter		554 692			424 868
		1 652 723			799 030

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Agnes Sjögren

Erik Karlsson

Helen Svenstam

Martin Olsson

Susanne Skyllberg

Åsa Jivmark

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

Erik Andersson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg, org.nr. 757200-7925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldborget i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Guldborget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE SKYLLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:54:17



ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 22:24:24



AGNES SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:53:10



ÅSA JIVMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:06:44



MARTIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 01:50:27



HELEN SVENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:38:55



ERIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:00:32



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:07:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Guldborget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:59:39



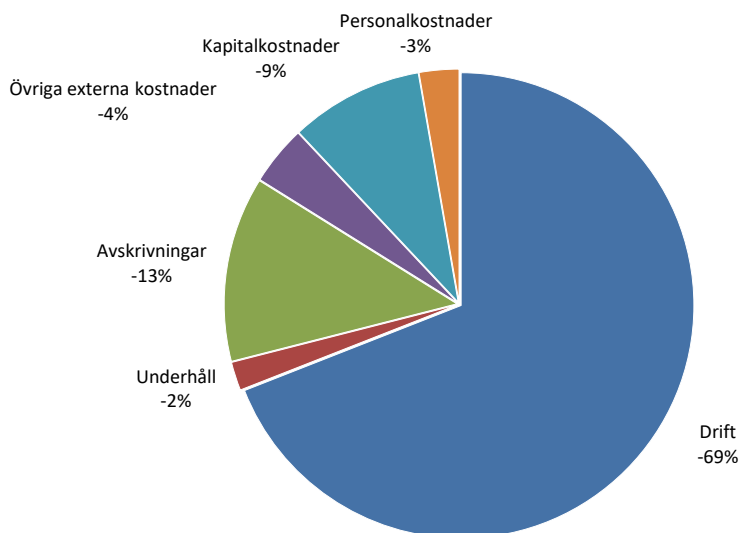
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

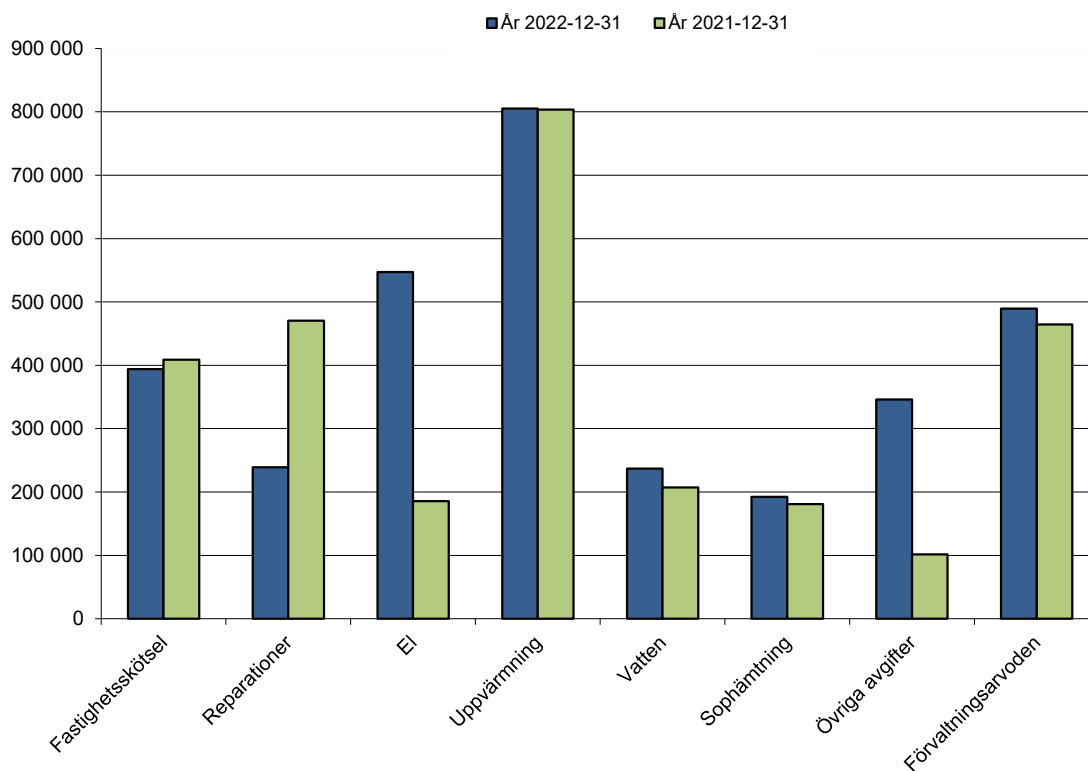
E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:07:40



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Verksamhetsberättelse

INLEDNING

Intresset för Brf Guldborget är stort även om det under hösten varit mindre förfrågningar från mäklare och potentiella köpare än det har varit tidigare.

Målsättningen med verksamhetsberättelsen är att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året men också att redovisa föreningens ställning när det gäller ekonomi och underhållsbehov.

MÅL OCH VISIONER

Brf Guldborget styrelse har som uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom god förvaltning och främjande av de boendes trivsel genom att fastigheterna och omgivningen hålls trivsamt och i ordning.

Styrelsens mål är att styra och fokusera på prioriterade strategiska områden som ekonomi, värme, fastighetsskötsel och underhåll. Styrelsens arbete har delats upp i delområden. Fastighetsfrågor, ekonomi och parkeringar, gästlägenhet och miljö, grön- och markområden, information samt medlemsfrågor och övergripande frågor. Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna efter tid och möjlighet, men gemensamt tagit ansvar. Teknisk och ekonomisk förvaltning har administrerats av HSB.

ÖVRIG INFORMATION

Föreningen äger och förvaltar fyra sexvåningshus som byggdes direkt efter andra världskriget och stod klara för inflyttning 1947. Husen inrymmer 96 lägenheter varav hälften är 3 rum och kök om ca 74 m² och hälften är 2 rum och kök om ca 57m².

Föreningen hyr ut 58 parkeringsplatser varav 8 har uttag för att ladda elbil och 13 platser med uttag för motorvärmare. 56 av parkeringsplatserna är uthyrda och i nuläget hyr vi ut 2 platser dygnsvis månad till månad.

Samtliga lägenheter disponerar ett vindförråd och ett källarförråd. Dessutom finns några extra förråd som alla är uthyrda.

Föreningen har en gästlägenhet med pentry, mikrovågsugn, dusch och fyra sovplatser. Föreningens medlemmar kan hyra gästlägenheten till en låg avgift.

Ett enkelt hobbyrum finns tillgängligt för medlemmarna.

Tre välutrustade tvättstugor finns i fastigheterna. Det är enkelt att boka och få önskad tvättid.

Fastigheterna ventileras med självdrag. Det finns ingen återcirkulation av frånluft och därför inget fläktbuller i husen.

I föreningens gamla pannrum, som inretts till ett rymligt sop- och återvinningsrum, källsorteras sopor från medlemmarna.

Fastigheterna har TV, bredband och telefoni från Telia som ingår i årsavgiften för medlemmarna.

Styrelsen arbetar med en långsiktig underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Avsikten med planen är att föreningen genom årliga fondavsättningar till största delen ska kunna finansiera det framtida underhållet med egna medel. På så vis kan man försöka undvika stora avgiftshöjningar i framtiden. Detta förutsatt att avgiftshöjningar anpassas till kommande större investeringar så att fondavsättningar kan göras i rätt proportion.

Till grund för underhållsplanen ligger en besiktning och genomgång av underhållsplanen med en person med specialistkompetens från HSB som sedan för informationen vidare till ekonom på HSB. Poängen med planen är inte att redan nu besluta vilket år olika åtgärder ska utföras utan att se till att inga åtgärder glöms bort samt att erforderligt kapital ackumuleras för att bekosta åtgärderna.

Under en så pass lång period som 30 år planeras ett stort antal investeringar- och underhållsåtgärder. Under det senaste året har stora investeringar gjorts, och ska fortsatt göras under 2023, för renovering av fasader på byggnadernas västra och norra sida, byte av alla balkonger och renovering av hissarna i alla fyra fastigheter.

Med stigande energikostnader krävs ytterligare investeringar under kommande år för att minska energiåtgången. Styrelsen beställde en energianalys av HSB och har fått förslag på underhåll som skulle sänka kostnaderna; tilläggsisolera vindarna, isolera värmeväxlarna, informera medlemmarna om vikten av att inte stänga friskluftsventiler samt rengöra dem, byta ut lysrörsarmaturer mot LED.



Sammanställning analysunderlag

- Tilläggsisolera vindarna.
- Se över möjligheten att tilläggsisolera fasad på kommande hus
- Se över tätningslistor, byt vid behov
- Vid framtida fönsterbyte beakta energieffektivitet

- Börja med månadsavläsning för att upptäcka framtida läckor snabbt.
- Skaffa ett mätare abonnemang istället för två

- Isolera de värmeväxlare som är oisolerade idag
- Se över möjligheten att direktansluta alla byggnader med fjärrvärme

- Informera medlemmar om vikten av att inte stänga friskluftsventiler och att hålla dem rena.
- Utred möjligheten att bygga om till frånluftssystem med återvinning

- Styrsystemet drifvas av Nordiq Energy. Gå igenom avtalet i styrelsen och se vad som ingår. Ex driftmöte, rapporter larmhantering.
- Utse någon ansvarig i styrelsen som ansvarar för optimeringsarbetet.

- Byt ut lysrörsarmaturer mot LED. OBS förbud införs 2023 mot nyttillverkning av vissa typ av belysning.
- Vid byte anpassa styrning av belysningen efter utrymmet.
- Utred möjligheten att installera solceller

- Utse energiansvarig i styrelsen
- Utbilda medlemmarna och styrelse i energieffektivt beteende

1

¹ "Sammanställning analysunderlag" från Johannes Gäskeby, Drifteningenjör Energi, HSB

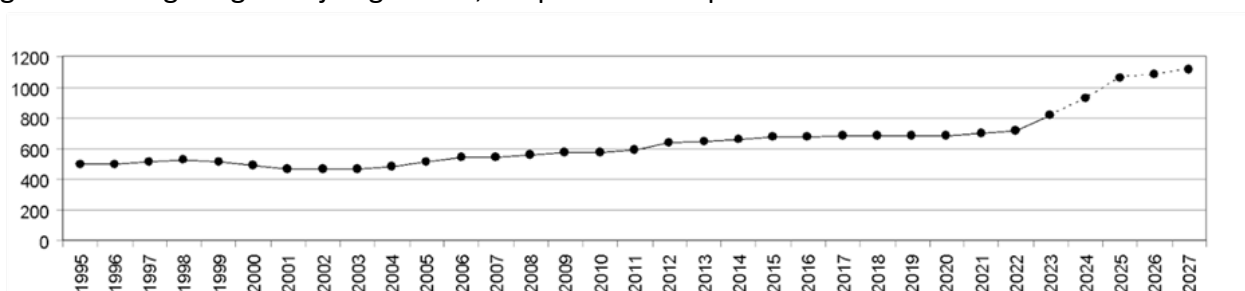
Dessutom sker många mindre åtgärder fortlöpande som tex. byte av tvättmaskiner, uppdatering av grönområden.

Den totala låneskulden per den 31 december 2022 uppgick till 25,3 miljoner kronor och motsvarar ungefär 4027 SEK per m² lägenhetsyta vilket är en ökning med 1590 SEK per m² från 2021. Trots denna höjning är belåningen i brf Guldborget fortfarande relativt låg jämfört med andra bostadsrättsföreningar. En sammanställning av befintliga fastighetslån med räntor och bindningstider finns i slutet av årsredovisningen.

Räntehöjningar, inflation, elpriser samt ombyggnad med stort lånebehov samt ökade avskrivningar är orsaken till stora kostnadsökningar 2023. Föreningen kommer att behöva göra ytterligare höjningar av årsavgiften de närmaste åren. *Se även diagram nedan samt femårsprognosen.*

Årsavgiftens utveckling

Trots höjning av årsavgiften 2023 och kommande höjningar de närmsta åren är den genomsnittliga avgiftshöjningen ca 2,6 % per år under perioden 1995 till 2027.



Diagrammet visar årsavgiften i kr per kvm och år, från 1995 till 2022 samt budget och prognos för 2023 till 2027. Avgiften år 2023 är 813 kr per kvm och år. ²

DET GODA BOENDET

Under året har styrelsen anordnat flera träffar för medlemmarna. Inledningsvis ett mingel efter årsstämman i den sköna majkvällen som ger möjlighet till lättsam samvaro i vår trädgård.

För att ge medlemmarna tillfälle att lära sig om vår kulturhistoriska skatt, stenmangeln, anordnades en utbildningsafton i mangelrummet med "glögg och mangel". Två gemensamhetsdagar där medlemmarna har arbetat tillsammans på fastigheten och som avslutats med gemensam korvgrillning och kaffe.

Styrelsen har haft en gemensamhetsdag där gallring av material utfördes i styrelserummet. Vid två tillfällen har föreningen beställt hit en container för att medlemmarna ska kunna få möjlighet att slänga grovsopor.

² Avsnittet "Årsavgiftens utveckling" är skrivet av Magnus Nilsson, hus 19

Styrelsen har aktivt arbetat med att få till en bättre och tydligare skyltning i soprummet för att hålla nere kostnaderna för sophämtning. Felsortering avspeglar sig direkt på fakturorna från Renova.

Trivsel- och renoveringsregler har reviderats.

Den stora almen på gräsmattan öster om hus 19 fick almsjuka och har ersatts med två äppleträd. Översyn och komplettering av planteringsytor har fortsatt under 2022.