



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Guldsmeden i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Guldsmeden i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun. Fastigheterna innehåller 6 st hus med adresserna Häradsvägen 28 - 38.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldsmeden 23 och 27	1970-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter	7650
2	lokaler	1080
71	garageplatser	0
50	p-platser	0
Totalt 240 objekt		8730

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 63 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Karlsson	Ordförande
Birgitta Lagergren	Sekreterare
Niklas Aspholme	Ledamot
Ann-Louise Hansson	Ledamot
Eie Landquist	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Karlsson och Ann-Louise Hansson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Karlsson, Birgitta Lagergren och Ann-Louise Hansson.

Föreningens fullmäktigeombud till HSB Mälardalarna har varit Margareta Karlsson med Birgitta Lagergren som suppleant.

Revisorer har varit Carina Herbertsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, som fått stämmans mandat då ingen medlem ville ställa upp.

Representanter från styrelsen har deltagit under året i aktiviteter som HSB haft så som glöggmingel, revidering av underhållsplan samt driftmöte.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 i samlingslokalen Smedjan. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma var 2023-10-18 där man behandlade en fråga gällande att anta nya stadgar, i samlingslokalen Smedjan. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%. Föreningen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat en förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och kommande investeringar. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering på långsikt.

Styrelsen har beslutat att inte göra en reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

Föreningen har ett lån som skall sättas om i september 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Nya motorvärmarruttag med timer monterat på alla garage och bilplatser. Entréytterdörrar 15 st samt soprumsdörrar utbytta. Samtliga dagvattenledningar rensade/spolade och tre brunnar utbytta. Inköp/försäljning av mindre mark samt påbörjan av ny parkering för 20 bilar.
2012	20 nya parkeringsplatser med motorvärmare
2013	Asfaltering av nya parkeringen Renovering av garage, montering fasadplåt samt urgrävning vid alla portar. Installation av fiberkabel till alla lägenheter.
2014	Stambyte och badrumsrenovering (påbörjades). Asfaltering av garageinfarten
2015	Avslutande stambyte och badrumsrenovering. Utökning av motorvärmarruttag, 10 st. Fått bullerfönster insatta i hus 38, 34, 30 (alla fönster ut mot riksväg). Bekostades av Trafikverket.
2016	Byte av stamventiler inklusive radiatorventilbyte samt byte av samtliga luftvärmepumpar
2017	Rengöring av ventilationssystem och ventilationsbesiktning (OVK)
2018	Löpande underhåll har utförts under året
2019	Målning av utsidorna av balkongerna. Byte takfläkt. Borttagande av undermålig lekplats. Sådd av gräsmatta
2020	Vattenskada i samlingslokal. Ny belysning i garage och på området. Nytt plank vid ingång 28. Postboxar installerade
2021	Renovering källarnedgångar. Låsbara anslagstavlor. Avgasare och filter värmesystem. Byte radialfläkt. Montering radiatorventiler. Översyn tak. Underhåll av överbyggnaden till källarnedgångarna.
2022	Byte av balkonger med inglasning.
2023	Låsbyte till källare på hus 28 & 32, Kamerainstallation, Brytskydd monterat på alla entredörrar, OVK.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av källarfönster och grund. Byte av plafonderna i samtliga trapphus.
2025	Byte/målning av plåten upptill på husen.
2026	Renovering av sopsorteringsbyggnaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

Information har lämnats till medlemmarna om avgiftshöjning, utförd OVK och flertalet besiktningar av balkongerna har utförts.

Balko bjöd alla medlemmar på en gårdsfest för att fira de nya balkongerna.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	115	136	137	96	139
Skuldsättning, kr/kvm	3 950	4 021	636	640	655
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 508	4 588	707	731	748
Räntekänslighet, %	9	10	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	162	135	131	119	121
Årsavgifter, kr/kvm	505	440	380	380	380
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	75	73	74	74
Totala intäkter, kr/kvm	586	516	467	463	449
Nettoomsättning, tkr	5 116	4 503	3 973	3 935	3 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	508	-24	417	322
Soliditet, %	37	32	75	74	74

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på större underhålls- och investeringsåtgärder som utförts senaste två åren. Åtgärderna är av periodisk karaktär och finansierats av nya lån samt tidigare reseverade medel, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	392 900	0	0	392 900
Upplåtelseavgifter, kr	136 100	0	0	136 100
Underhållsfond, kr	12 911 335	0	-227 683	12 683 652
S:a bundet eget kapital, kr	13 440 335	0	-227 683	13 212 652
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 695 889	507 041	227 683	7 430 613
Årets resultat, kr	507 041	-507 041	-297 988	-297 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 202 930	0	-70 305	7 132 625
S:a eget kapital, kr	20 643 265	0	-297 988	20 345 277

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 227 683 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	7 202 930
Årets resultat, kr	-297 988
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	227 683
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 132 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 132 625
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 116 006	4 480 995
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	42 549	21 636
Summa rörelseintäkter		5 158 555	4 502 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 209 399	-2 773 092
Planerat underhåll	Not 5	-227 683	-139 207
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 165	-120 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 684	-545 160
Summa rörelsekostnader		-4 610 931	-3 578 098
Rörelseresultat		547 624	924 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	103 557	36 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-949 168	-453 840
Summa finansiella poster		-845 611	-417 492
Årets resultat		-297 988	507 041
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		0	-238 000
Disposition underhållsfond		227 683	139 207
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		227 683	-98 793
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-70 305	408 248

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	52 488 192	53 513 378
Mark	Not 11	769 556	769 556
Markanläggningar	Not 12	388 394	409 241
Inventarier	Not 13	147 296	172 947
		<u>53 793 437</u>	<u>54 865 122</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 793 937</u>	<u>54 865 622</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	29 588	2 069
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 368 506	11 383 880
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	17 081	10 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>116 008</u>	<u>102 206</u>
		2 531 183	11 498 703
Kassa och bank	Not 17	405	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 531 588</u>	<u>11 498 703</u>
Summa tillgångar		<u>56 325 525</u>	<u>66 364 325</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		392 900	392 900
Upplåtelseavgifter		136 100	136 100
Underhållsfond		12 683 653	12 911 335
		<u>13 212 653</u>	<u>13 440 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 430 612	6 695 889
Årets resultat		-297 988	507 041
		<u>7 132 624</u>	<u>7 202 930</u>
Summa eget kapital		<u>20 345 277</u>	<u>20 643 265</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	29 010 000	31 381 058
		<u>29 010 000</u>	<u>31 381 058</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	5 476 058	3 718 564
Leverantörsskulder		234 041	2 852 091
Aktuell skatteskuld		33 785	21 346
Fond för inre underhåll		441 304	490 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	39 890	2 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	745 170	7 255 548
		<u>6 970 248</u>	<u>14 340 002</u>
Summa skulder		<u>35 980 248</u>	<u>45 721 060</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 325 525</u>	<u>66 364 325</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-297 988	507 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 071 684	545 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>773 697</u>	<u>1 052 201</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 855	-15 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-9 127 248</u>	<u>9 251 875</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 401 406	10 288 148
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-32 388 117</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-32 388 117
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-613 564	-307 564
Nyupptagna lån	<u>0</u>	<u>30 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-613 564	29 692 436
Årets kassaflöde	-9 014 970	7 592 467
Likvida medel vid årets början	11 383 880	3 791 414
Likvida medel vid årets slut	2 368 911	11 383 880

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader	1,7%
Markanläggningar	3,3%
Inventarier	9,2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 882 563 kr. (882 563 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 863 748	3 363 927
Hyror	303 280	303 850
Övriga avgifter	898 128	759 625
Övriga intäkter	50 850	53 593
	5 116 006	4 480 995
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	42 549	0
Återbäring försäkringsbolag	0	21 636
	42 549	21 636
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	670 788	554 238
Reparationer	211 565	134 914
El	202 951	183 225
Uppvärmning	925 990	723 504
Vatten	281 873	271 638
Sophämtning	189 642	151 768
Övriga avgifter	150 071	153 782
Förvaltningskostnader	311 939	309 052
Fastighetsavgift	217 603	209 413
Övriga driftskostnader	46 978	79 354
	3 209 399	2 770 887
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	28 920	139 207
Underhåll enligt plan	198 763	0
	227 683	139 207
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	85 160	95 224
Övriga arvoden	3 300	4 725
Revisorsarvode	0	4 000
Löner och andra ersättningar	0	1 500
Sociala kostnader	13 705	15 190
	102 165	120 639
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 025 186	498 623
Markanläggningar	20 847	20 892
Inventarier	25 651	25 645
	1 071 684	545 160
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	102 907	36 295
Ränteintäkter skattekonto	516	0
Övriga finansiella intäkter	134	52
	103 557	36 348
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	948 268	453 191
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	64
Övriga finansiella kostnader	900	585
	949 168	453 840

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 804 686	28 416 569
Årets nyanskaffning	0	32 527 475
Årets utrangering		-139 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 804 686	60 804 686
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 291 308	-6 932 043
Årets utrangering balkonger	0	139 358
Årets avskrivningar	-1 025 186	-498 623
Utgående avskrivningar	-8 316 494	-7 291 308
Bokfört värde	52 488 192	53 513 378
Taxeringsvärde för Guldsmeden 27 i Borlänge. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	1 744 000	1 744 000
	63 744 000	63 744 000
Mark - bostäder hyreshus	18 000 000	18 000 000
Mark - lokaler	1 425 000	1 425 000
	19 425 000	19 425 000
Taxeringsvärde totalt	83 169 000	83 169 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	769 556	769 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 556	769 556
Bokfört värde	769 556	769 556
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	627 360	627 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	627 360	627 360
Ingående ackumulerade avskrivningar	-218 119	-197 227
Årets avskrivningar	-20 847	-20 892
Utgående avskrivningar	-238 966	-218 119
Bokfört värde	388 394	409 241
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	276 343	276 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 343	276 343
Ingående avskrivningar	-103 396	-77 751
Årets avskrivningar	-25 651	-25 645
Utgående avskrivningar	-129 047	-103 396
Bokfört värde	147 296	172 947
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 588	2 069		
		29 588	2 069		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		2 321	10 547		
Övriga fordringar		14 760	0		
		17 081	10 547		
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa		405	0		
		405	0		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	136 100	392 900	12 911 335	6 695 889	507 041
Omföring av årets resultat enligt årstämma				507 041	-507 041
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-227 683	227 683	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			0	0	
Årets resultat					-297 988
Belopp vid årets slut	136 100	392 900	12 683 652	7 430 613	-297 988
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951935218	4,94%	2024-03-28	3 105 000	67 500
Swedbank	2952973242	0,99%	2024-09-25	1 939 058	114 064
Swedbank	2954498115	2,03%	2025-03-25	4 892 000	72 000
Swedbank	2954554610	2,72%	2029-03-23	12 230 000	180 000
Swedbank	2954554636	2,86%	2027-03-25	12 320 000	180 000
				34 486 058	613 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 010 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					31 418 238
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				35 362 000	35 362 000
Summa ställda säkerheter				35 362 000	35 362 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				613 564	613 564
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 862 494	3 105 000
				5 476 058	3 718 564
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 509	156
Källskatt				26 538	450
Övriga kortfristiga skulder				1 843	1 843
				39 890	2 449
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				436 184	417 187
Upplupna räntekostnader				98 145	122 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				210 841	6 715 578
				745 170	7 255 548
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Margareta Karlsson

Eie Landquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Carina Herbertsson
Av stämman vald revisor

Birgitta Lagergren

Niklas Aspholme

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Louise Hansson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Guldsmeden i Borlänge, org.nr. 782600-3266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Guldsmeden i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Herbertsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARGARETA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:54:02



NIKLAS ASPHOLME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:01:04



EIE LANDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:31:25



ANN-LOUISE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:38:36



BIRGITTA LAGERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:23:54



CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:03:43



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:11:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CARINA HERBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:05:52



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:17:19





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Guldsmeden i Borlänge



115

KR/KVM

SPARANDE



3950

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



162

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



505

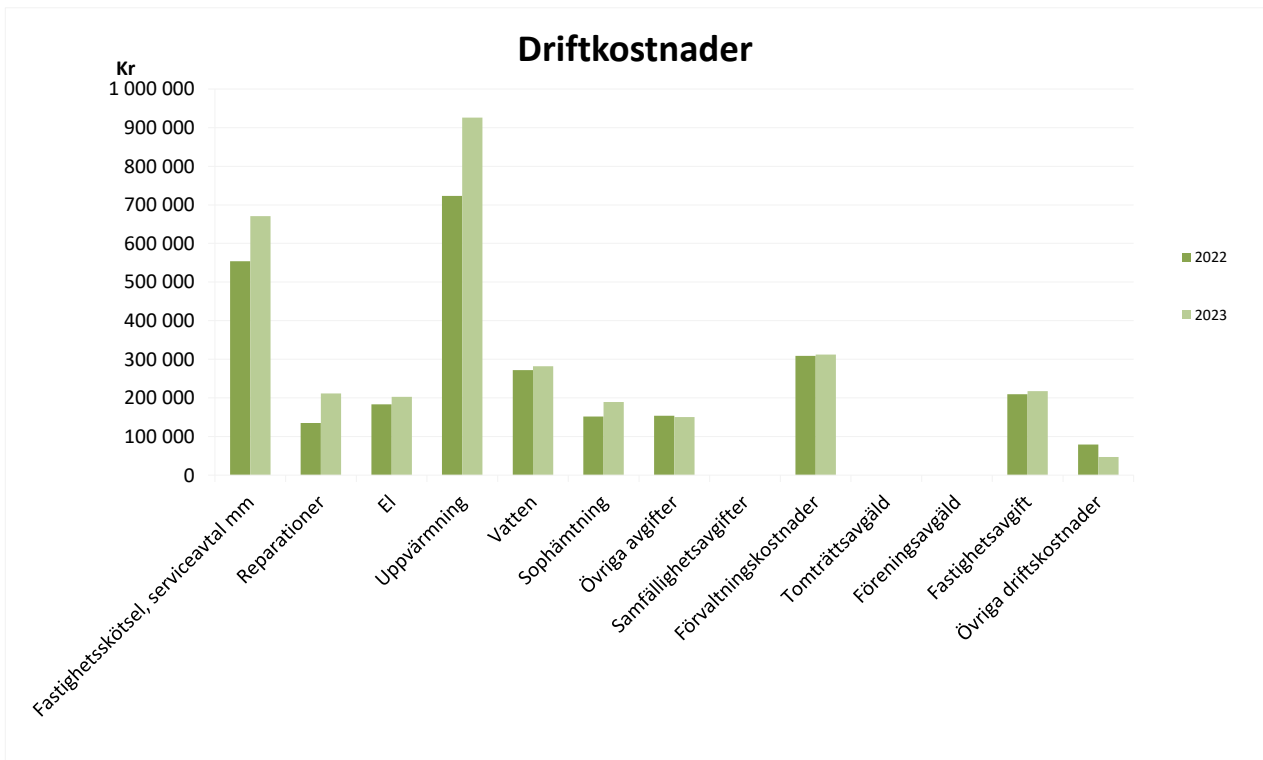
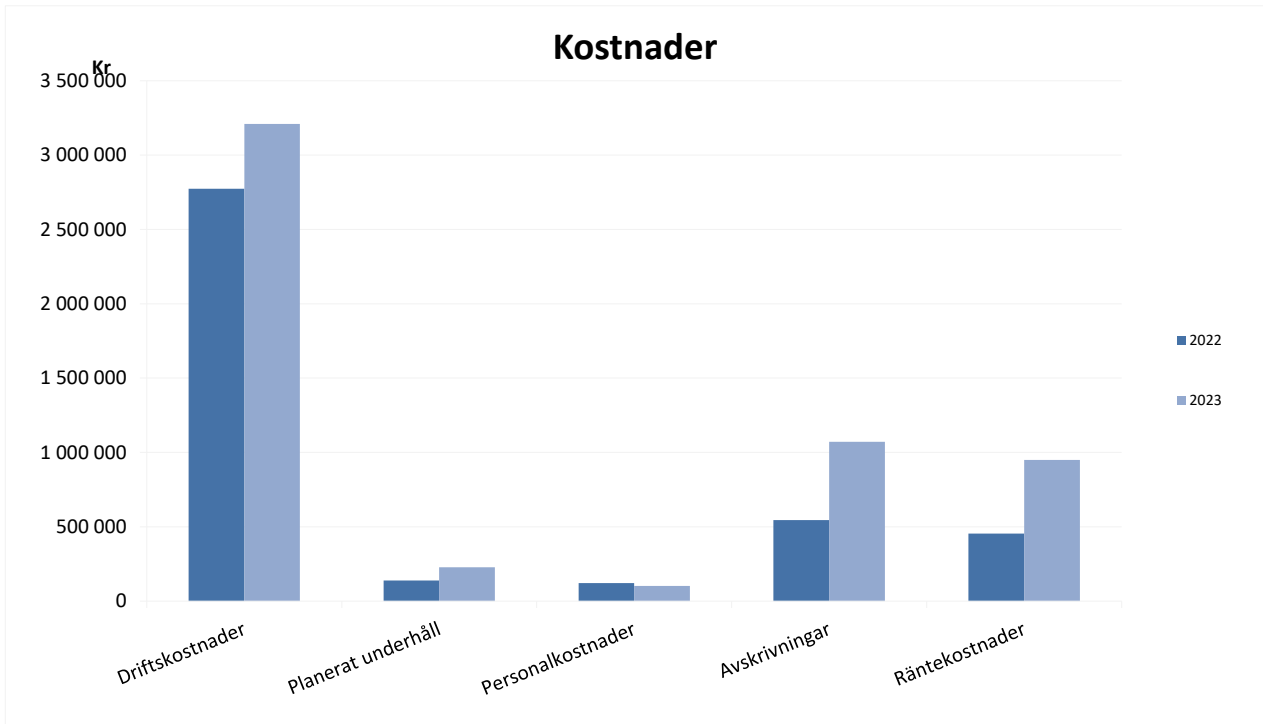
KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 115 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3950 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 9%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 162 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 505 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.