



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Guldlänken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Guldlänken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldheden 14:4	1945-03-02	1947
Guldheden 16:1	1945-03-02	1947
Guldheden 17:1	1945-03-02	1947

Totalt 3 objekt

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	105
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 431

Totalt 175 objekt 9 536

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 64 st 2 rok, 52 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Johansson	Ledamot
Victor Norberg	Ordförande
Sebastian Floer	HSB-ledamot
Michaela Olausson	Ledamot
Erik Asker	Ledamot
Anna Rosenberg	Ledamot
Oscar Eklund	Ledamot
Malin Edviken	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Victor Norberg, Maria Johansson och Erik Asker.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Johansson, Erik Asker, Oscar Eklund och Victor Norberg.

Revisorer har varit: Henrik Wallin med Leif Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Oscar Jonsson (sammankallande), Hans Bäcklund samt Lova Rosenqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 45 medlemmar varav 37 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma 2023-08-23 för att anta nya stadgar. På extrastämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inför räkenskapsåret 2023 höjdes avgifterna med 16 % och uppgick därefter i genomsnitt till 873 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 8 % och per den 2024-01-01 uppgår de i genomsnitt till 942 kr/m².

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 2023-10-27.

Avgiftshöjningen utgörs till största del av en höjd sparkvot för att täcka ökade kostnader för planerat underhåll. Kostnaderna utgår från underhållsplanen som har uppdaterats med nya underhållsposter och indexerats med en högre inflation vilket gör framtida underhåll dyrare.

Guldlänken har en god ekonomi och ett ökat sparande möjliggör en mer hållbar och trygg ekonomi på lång sikt. I enlighet med vår vision om ekonomisk stabilitet har styrelsen under verksamhetsåret påbörjat och satt som prioritet att se över de stora



posterna i underhållsplanen för att kunna göra bättre uppskattningar av kostnaderna för framtida underhåll. Bland annat kommer vi under 2024 att göra besiktningar av fasader, balkonger och de vertikala stammarna för att mer noggrant utvärdera omfattningen av underhållsbehovet.

Inga större underhållsarbeten har genomförts under året.

I korthet:

- Under året har styrelsen påbörjat en successiv övergång till Mitt HSB som styrelsestöd och kommunikationskanal till föreningens medlemmar. Till detta har även medlemmars åsikter hörtsammats om en effektivare och mer informativ kommunikation från styrelsen, vilket föranledde ett arbete för ökad digitalisering inom föreningen och en successiv övergång till ett digitalt styrelsearbete.
- Under senare halvan av räkenskapsåret utreddes dräneringen runt Fricksgatan 2 och 4 varefter beslut togs att ingen omfattande åtgärd var nödvändig för tillfället.
- Solpanelerna på föreningens tak togs i drift i april och har under året producerat ca 180 000 kWh. Driftsättningen av solceller och installation av IMD-el möjliggör såväl minskade elkostnader som elanvändning för föreningen och dess medlemmar.
- Arbetet med målning och byte till energisnål, närvarostyrd LED-belysning i trappuppgångarna avslutades i början av året.
- Träningsrummet på Ängemarken 7 öppnades under början på 2023.
- På extrastämman som hölls 23 augusti röstade föreningen för att anta de nya stadgarna i HSBs normalstadgar 2023.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

(Notera att listan ej är komplett)

Årtal	Ändamål
2023	Driftsättning av solpaneler; Byte till närvarostyrd LED-belysning i samtliga trappuppgångar
2022	Installation av IMD-el
2021	Målning av källare och installation av LED-armaturer i källare; Relining av liggande stammar i bottenplattan på Fricksgatan 4, Lövs kogsgatan 3, 5 och 7
2020	Installation av elektroniskt passagesystem
2018	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Lövs kogsgatan 11 och Ängemarken 1-5 och 11
2017	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Ängemarken 7 och 9; Slipning av golv i trapphus på Ängemarken 9, Lövs kogsgatan 5, Fricksgatan 4, Fricksgatan 2, Lövs kogsgatan 11, Ängemarken 1-5
2016	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Fricksgatan 2; Slipning av golv i trapphus på Ängemarken 7 och 11 Byte av stödmur samt dragning av nya vattenledningar vid Lövs kogsgatan 3-7
2015	Slipning av golv i trapphus på Lövs kogsgatan 3
2014	På Vildapels gatan 3 byggdes en lokal om till fyra bostadsrättslägenheter
2010	Byte av termostatventiler till samtliga radiatorer; Byte exteriörbelysning vid alla trapphus
2009	Målning av samtliga trapphus
2005	Byte av takfläktar inklusive styrning
1984 - 1985	Byte av vertikala stammar Omfogning av tegel på alla fastigheter Stuprör och hängrännor är behandlade eller bytta på alla fastigheter Renovering av balkonger till alla lägenheter Byte till 3-glasfönster Byte av takpannor Byte av samtliga balkongdörrar Byte av ytterdörrar Isolering av vind och fasader m.m.



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

Årtal	Ändamål
2024 - 2027	Dränering runt Fricksgatan 2 och 4 Byte av styr- och reglerenhet för tappvatten och vattenburen värme i undercentral Omfogning av tegelfasader Byte av stuprör och hängrännor Balkongrenovering Rensning av ventilationskanaler Byte av cirkulationspump till fjärrvärme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	310	169	206	249	238
Skuldsättning, kr/kvm	3 087	3 135	2 647	2 685	2 742
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 128	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	240	250	215	184	193
Årsavgifter, kr/kvm	962	752	745	737	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	853	809	801	776
Nettoomsättning, tkr	9 353	8 126	7 705	7 631	7 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 180	685	-1 637	264	-2 013
Soliditet, %	36	33	36	38	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och internetavgift.

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	249 213	0	0	249 213
Upplåtelseavgifter, kr	13 547 887	0	0	13 547 887
Underhållsfond, kr	1 739 467	0	1 557 914	3 297 381
S:a bundet eget kapital, kr	15 536 567	0	1 557 914	17 094 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-70 618	685 140	-1 557 914	-943 392
Årets resultat, kr	685 140	-685 140	2 180 056	2 180 056
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	614 522	0	622 142	1 236 664
S:a eget kapital, kr	16 151 089	0	2 180 056	18 331 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 805 200 kr samt ianspråktagande skett med 247 286 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	614 522
Årets resultat, kr	2 180 056
Reservation till underhållsfond, kr	-1 805 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	247 286
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 236 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 236 664
------------------------------------	------------------

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 1	9 353 184	8 125 777
Övriga rörelseintäkter	Not 2	813 629	10 311
Summa rörelseintäkter		10 166 813	8 136 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 587 085	-5 607 267
Underhållskostnader	Not 4	-247 286	-434 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 732	-345 800
Personalkostnader	Not 6	-290 890	-294 721
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-639 119	-491 116
Summa rörelsekostnader		-7 121 112	-7 172 960
Rörelseresultat		3 045 701	963 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 274	342
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-868 919	-278 329
Summa finansiella poster		-865 645	-277 988
Årets resultat		2 180 056	685 140



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 314 589	40 800 162
Inventarier	Not 12	27 663	31 121
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	824 200
		44 342 252	41 655 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 342 752	41 655 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 15	1 421	1 600
Övriga fordringar	Not 16	5 394 493	6 127 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	599 248	562 017
		5 995 161	6 691 177
Kassa och bank		1 956	2 219
Summa omsättningstillgångar		5 997 117	6 693 396
Summa tillgångar		50 339 869	48 349 379



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 797 100	13 797 100
Underhållsfond		3 297 381	1 739 467
		<u>17 094 481</u>	<u>15 536 567</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-943 392	-70 618
Årets resultat		2 180 056	685 140
		<u>1 236 664</u>	<u>614 522</u>
Summa eget kapital		18 331 145	16 151 089
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 488 367	14 318 939
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 011 034	15 572 630
Leverantörsskulder		542 414	712 547
Skatteskulder		34 381	25 104
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	55 154	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 877 374	1 569 070
		<u>22 520 357</u>	<u>17 879 351</u>
Summa skulder		32 008 724	32 198 290
Summa Eget kapital och skulder		50 339 869	48 349 379

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 180 056	685 140
Avskrivningar	639 119	491 116
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 819 175	1 176 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 778	-424 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	202 602	-116 779
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 878 999	635 341
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 325 888	-1 309 546
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-34 579
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 325 888	-1 344 125
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-392 168	4 646 029
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-392 168	4 646 029
Årets kassaflöde	-839 057	3 937 245
Likvida medel vid årets början	5 960 905	2 023 660
Likvida medel vid årets slut	5 121 848	5 960 905



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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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	15 322 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 229 756	7 094 556
Årsavgift internetavgift	442 264	442 264
Hyror	184 049	165 797
Elintäkter IMD	395 116	334 850
Övriga intäkter	101 999	88 310
	9 353 184	8 125 777
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	813 629	10 311
*Varav försäkringsersättning	643 373	
*Varav elproduktion och förnybar el	56 988	
*Varav elstöd	102 906	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 031 031	974 705
Reparationer	601 052	563 819
El	553 638	659 825
Uppvärmning	1 192 407	1 173 509
Vatten	546 672	553 065
Sophämtning	279 595	239 590
Övriga avgifter	548 844	538 830
Förvaltningsarvoden	659 997	614 854
Övriga driftskostnader	173 850	289 069
	5 587 085	5 607 267
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	24 252	316 875
VVS	23 471	0
El och tele	194 346	35 988
Styr och övervakning	0	24 769
Utrustning	5 217	56 425
	247 286	434 057
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	289 587	277 477
Medlemsavgifter	60 900	60 900
Övriga externa kostnader	6 245	7 423
	356 732	345 800
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	140 427	128 256
Sammanträdesersättningar	68 250	68 250
Revisorsarvode	4 822	8 684
Löner och andra ersättningar	8 200	5 344
Sociala kostnader	69 191	80 937
Kurser och konferenser	0	3 250
	290 890	294 721
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	635 661	487 658
Inventarier	3 458	3 458
	639 119	491 116
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 816	45
Övriga ränteintäkter	458	297
	3 274	342
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	868 259	278 025
Övriga finansiella kostnader	660	304
	868 919	278 329
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 180 056	685 140
Avsättning till underhållsfond	-1 805 200	-1 400 000
Disposition ur underhållsfond	247 286	434 057
Resultat efter underhållspåverkan	622 142	-280 803

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	54 330 916	53 845 570
Årets investeringar	4 150 088	485 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 481 004	54 330 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 686 754	-15 199 096
Årets avskrivningar	-635 661	-487 658
Utgående avskrivningar	-16 322 415	-15 686 754
Bokfört värde byggnader	42 158 589	38 644 162
Bokfört värde mark	2 156 000	2 156 000
Bokfört värde byggnader och mark	44 314 589	40 800 162
Taxeringsvärde för Guldheden 9:3, 14:4, 16:1 och 17:1		
Byggnad - bostäder	111 400 000	111 400 000
Byggnad - lokaler	943 000	943 000
	112 343 000	112 343 000
Mark - bostäder	135 400 000	135 400 000
Mark - lokaler	526 000	526 000
	135 926 000	135 926 000
Taxeringsvärde totalt	248 269 000	248 269 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar varav frigjorda	44 560 000 5 003 000	44 560 000 5 003 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	247 718	213 139
Årets investeringar	0	34 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 718	247 718
Ingående avskrivningar	-216 597	-213 139
Årets avskrivningar	-3 458	-3 458
Utgående avskrivningar	-220 055	-216 597
Bokfört värde	27 663	31 121
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	824 200
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 421	1 600
	1 421	1 600
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 119 892	5 958 686
Skattefordringar	0	121 338
Skattekonto	271 146	44 081
Övrigt	3 455	3 455
	5 394 493	6 127 560
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	318 330	277 013
Upplupna intäkter	280 918	285 004
	599 248	562 017

Noter		2023-12-31		2022-12-31		
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758362380	4,50%	2024-08-29	4 787 112	4 048 476
	Nordea Hypotek AB	39758368559	4,48%	2024-09-30	5 443 350	55 120
	Nordea Hypotek AB	39758374710	4,57%	2024-10-30	4 950 000	50 000
	SBAB	32820603	3,87%	2028-01-14	4 702 500	47 500
	Stadshypotek	714237	0,69%	2025-12-01	4 938 439	105 072
	Stadshypotek	714254	0,91%	2024-12-01	4 678 000	86 000
					29 499 401	4 392 168
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					4 392 168
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 618 866
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					20 011 034
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 488 367
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 538 561
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				26 303	0
	Arbetsgivaravgifter				27 355	0
	Mervärdesskatt				1 496	0
	Inre fond				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					55 154	0
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				66 568	42 295
	Övriga upplupna kostnader				952 104	668 221
	Förutbetalda hyror och avgifter				858 702	858 554
	Övriga förutbetalda intäkter				0	0
					1 877 374	1 569 070

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Anna Rosenberg	Erik Asker	Malin Edviken
Maria Johansson	Michaela Olausson	Oscar Eklund
Sebastian Floer	Victor Norberg	

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Wallin	Fiola Rexhepi
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Guldlänken i Göteborg, org.nr. 757200-8881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldlänken i Göteborg 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 revisionssed 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, förfälskning, 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 Guldlänken i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Wallin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

VICTOR NORBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:53:17



MICHAELA OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:41:20



OSCAR EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:46:46



ERIK ASKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:38:43



MALIN EDVIKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:40:59



SEBASTIAN FLOER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:15:16



ANNA ROSENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:26:25



MARIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:13:43



HENRIK WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 22:12:26



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:18:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HENRIK WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 22:18:36



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:17:50



HSB – där möjligheterna bor



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vi i bostadsrättsföreningen Guldlänken vill verka för ett gott boende för våra medlemmar. Det ska vara ekonomiskt fördelaktigt, trivsamt och tryggt att bo i föreningen.

Vi har under året arbetat fram en långsiktig vision att gemensamt jobba mot och innefattar följande sju fokusområden:

- Ekonomisk stabilitet
- Fastigheter & underhåll
- Attraktiva ytor och lokaler
- Hållbar utveckling
- Information & kommunikation
- Engagerade medlemmar
- Långsiktigt styrelsearbete

Gemensamt för alla punkter är att styrelsen ser till medlemmarnas bästa och förvaltar våra gamla, fina fastigheter.

Styrelsen arbetar för att föreningen ska ha en låg belåning samt ser över vilka alternativa inkomstkällor som finns för föreningen. Gällande underhåll är våra fastigheter äldre och är i behov av lite extra kärlek och omvårdnad kontinuerligt. Utifrån underhållsplanen ser vi i första hand till vad som bäst bevarar våra fastigheter, sedan hur vi kan uppnå detta så kostnadseffektivt som möjligt samt hålla föreningens fastigheter attraktiva.

Styrelsens mål är att vårt närområde ska fortsätta vara tryggt och attraktivt, mycket med hjälp av våra fantastiska grönområden och de lokaler som finns i föreningen.

Vi fortsätter verka för en långsiktig ekonomisk och miljömässig utveckling, där vi under 2023 exempelvis tog solpanelerna i drift, installerade närvarobelysning i trapphus och källare samt gick över till mer digital kommunikation till föreningens medlemmar.

Ett av styrelsens mål är att engagera fler medlemmar i föreningsuppdrag samt att föreningens boende ska vilja ha ett engagemang i föreningen. Detta skapar ett trivsammare boende med bra gemenskap där alla värnar om Brf. Guldlänkens boendemiljö samt ekonomi. Större engagemang på årsstämman, i föreningsuppdrag och på våra städdagar skapar gemenskap mellan boende och att arbetsuppgifter fördelas på ett bra sätt. Styrelsen tar tacksamt emot förslag från er boende om hur vi ytterligare kan utveckla vår förening och styrelsen arbetar med dessa frågor kontinuerligt.

Föreningen hälsar alla nya medlemmar välkomna och hoppas att nya likväl som gamla medlemmar trivs i Guldlänken.

DET GODA BOENDET

För att värna om det trygga och goda boendet finns solceller installerade på föreningens tak samt ett system för Individuell Mätning och Debitering, så kallad IMD-el. Dessa installationer möjliggör minskade elkostnader och en minskad elanvändning för föreningen och dess medlemmar.

För händiga medlemmar finns en målerilokal i föreningen. Nyckeln till lokalen tillhandahålls av fastighetsskötaren. Medlem som önskar använda lokalen kontaktar fastighetsskötaren via felanmälan.

För medlemmar med gröna fingrar finns det i föreningen en odlingsgrupp. Odlingarna finns på grönområdet mellan Ängemarken och Lövs kogsgatan. Vid intresse, gå med i Facebookgruppen *Guldlänkens Blommor & Bin* alternativt kontakta styrelsen.

På grönområdet mellan Ängemarken och Lövs kogsgatan finns en yta för grillning, samt bärbuskar för alla medlemmar att njuta av. Föreningen har flera utemöbler som kan nyttjas av medlemmarna.

På Ängemarken 7 finns ett träningsrum med grundläggande utrustning som kan användas av medlemmarna mot en mindre administrativ avgift. För tillgång till träningsrummet kontaktas styrelsen. Det finns också ett pingisrum på Ängemarken 1 som alla medlemmar kan använda.

Föreningen har även ett övernattningsrum. Detta har tyvärr varit stängt sedan 2021 och kommer fortsatt att vara stängt på grund av ett större investeringsbehov. Styrelsens förhoppning är att kunna erbjuda medlemmarna tillgång till övernattningsrummet i framtiden.