



Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldborgen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelsedagen är 2021-01-01. Fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande 2030-12-31. Avgäldsperioden går ut 2030-12-31 och ska då omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 8 015 kvm och 18 lokaler om 1 536 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 951 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Lise-Lott Gustafsson	Ordförande
Fabrizio Fonte	Styrelseledamot
Hanna Månsson	Styrelseledamot
Julia Linnea Lindemalm	Styrelseledamot
Lena Maricic	Styrelseledamot
Martin Greger Jansson	Styrelseledamot
Nils Johan Edwin Ek	Styrelseledamot

Valberedning

Jens Sjölander

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1983 ● Ny värmeanläggning, värmeväxlare
- 1997 ● Nya balkonger
Fönster, påhängda ytterbågar
- 1998 ● Omläggning tak
Fasad plåtinklädnad
- 2004 ● Gård omläggning
Nya vattenstammar hus 1 & 2
- 2009 ● Elrenovering
- 2010 ● Byte avloppsstammar hus 1 & 3
Värmeanläggning, värmeväxlare - Upprustning
VVS & badrum hus 3 - Våren
Nya vattenstammar hus 3
VVS & badrum hus 1 - Hösten

- 2011** ● Källardörrar i plåt - Utbyte av dörrar hus 1.
Byte av avlopsstammar hus 2
Källartrappor - Ny betong
- 2012** ● Fortlöpande åtgärder garagetak
Renovering av värmeväxlare
Åtgärdat vattenskador lokal 508
Råttstopp källaren
Justering badrumströsklar
Reparation dagvattenledning källare
Åtgärd torkrum Edward lindahlgatan 20 C
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5
Postboxar
- 2013** ● Utbytning styrutrustning värme - Energisparande åtgärd
Lokal 508 renoverad toalett
Installation brandvarnare på vindar - Säkerhet
Montering postboxar
Renovering hyreslägenheter
Div yttre/ inre underhåll - garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Nya entrémattor
- 2013-2014** ● Åtgärder tvättstuga
- 2014** ● Bredband, nyinstallation
Vattenskada - Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
- 2014-2015** ● Porttelefoner - Arbete med felsökning och förbättringar pågår
- 2015** ● Radiatorventiler - Energibesparande åtgärd
- 2017** ● 2 st torktumlare - På Edvard Lindahlgatan och Köpenhamnsvägen
Bouleplan - Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
Besiktning av garage - Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
- 2018** ● Åtgärd av garagenedfart
- 2019** ● Spolning ledningar
Tvättstugor - Ommålning, byte av dåliga maskiner
Belysning - Byte av armaturer
- 2020** ● Hissar Köpenhamnsvägen - Statusbesiktning och åtgärd
Hissar Örsholmsgången 4 - 3 hissar uppgraderas
- 2021** ● Målning av dörrar trapphus.
Fasadtvätt - Högtryckstvätt
Renovering garage - Betonglagningar och därefter nya ytskikt.
Nytt Miljöhus - Sopnedkassen stängs för restavfall.

- 2021** ● Dränering och dagvatten - Ny dränering och dagvattenavledning mot innergården.
Målning takfot
Staket kring innergård
Innergård - Ny gräsmatta, boulebana, belysning, sitttrappa, trädäck, staket mm.
- 2021-2022** ● Fönsterbyte - 3-glasfönster med spaltventil.
- 2022** ● Värmeundercentral - Fjärrstyrd
Centralenhet till tagg och grindar
Laddstolpar 10 st
Gemensam el
- 2023** ● Målat/oljat entreportar Kphv. Örsholmsgången 4 a-b och Edward Lindahl 20 a-c
Ny armatur med led och sensor i källaren EL 20a och entre Kphv 5a-d
Renovering apotekslokal
Putsat om väggar i källarnedgångar och lagt Duracoat på gångytorna på Köpenhamnsvägen
Ny ventilation i garaget
Ny ventilation i lokalerna
Målat utebelysningen på gården
Målat källardörrar och ledstänger på gården
Gjuten grillplats
Ny tvättstuga på Edward Lindahl/Örsholmsgången2. 2 nya tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
Nya entredörrar Örsholmsgången 4
- 2024** ● Omfogning av skorstenar
Spolning av avlopp
Taksäkerhet
Ventilation pizzerian
- 2025** ● Relining av avloppsrör

Planerade underhåll

- 2026** ● målning trapphus Edward Lindahl, Örsholmsgången
målning trapphus Köpenhamnsvägen

Avtal med leverantörer

Bredband via fiber Bahnhof AB
Skötsel och underhåll av grönytor Grön Trivsel Trädgårdstjänst i Skåne AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört den avslutande delen av relining av fastighetens avloppssystem. Åtgärden har varit nödvändig för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och minska risken för framtida vattenskador.

Projektet är nu avslutat och inga större underhållsarbeten är planerade inom den närmaste framtiden enligt gällande underhållsplan.

För finansiering av åtgärderna har föreningen delvis nyttjat befintliga likvida medel samt upptagit ett begränsat lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 309 931	10 304 180	9 333 975	8 632 689
Resultat efter fin. poster	-3 698 222	-285 572	-2 632 435	-7 264 433
Soliditet (%)	45	47	45	46
Yttre fond	3 786 950	1 216 339	1 216 339	1 216 339
Taxeringsvärde	194 885 000	202 196 000	202 196 000	202 196 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	950	923	867	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	68,1	70,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 419	10 333	10 920	10 969
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 030	7 903	8 352	9 069
Sparande / kvm totalyta, kr	228	288	206	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	101	84	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	118	100	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	41	38	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	259	222	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,67	1,72	0,85
Räntekänslighet (%)	10,97	11,20	12,60	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el och vatten (totalt 451 237 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots ett redovisat negativt resultat uppvisar föreningen ett tillfredsställande kassaflöde från den löpande verksamheten. Resultatet påverkas i hög grad av avskrivningar samt kostnader kopplade till det avslutade underhållsprojektet.

Efter genomförda åtgärder bedömer styrelsen att kostnadsnivån framöver kommer att vara lägre och mer förutsägbar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	105 890 024	-	-	105 890 024
Upplåtelseavgifter	11 815 679	-	-	11 815 679
Fond, yttre underhåll	1 216 339	-891 389	3 462 000	3 786 950
Balanserat resultat	-46 024 466	605 817	-3 462 000	-48 880 648
Årets resultat	-285 572	285 572	-3 741 609	-3 741 609
Eget kapital	72 612 005	0	-3 741 609	68 870 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 418 649
Årets resultat	-3 741 609
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 462 000
Totalt	-52 622 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 715 386
Balanseras i ny räkning	-48 906 872

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 309 931	10 304 180
Övriga rörelseintäkter	3	311 492	8 844
Summa rörelseintäkter		10 621 423	10 313 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 792 215	-5 335 347
Övriga externa kostnader	9	-755 591	-577 028
Personalkostnader	10	-351 285	-303 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 128	-2 259 616
Övriga rörelsekostnader		-69 273	0
Summa rörelsekostnader		-12 216 492	-8 475 066
RÖRELSERESULTAT		-1 595 070	1 837 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 254	36 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 126 407	-2 159 760
Summa finansiella poster		-2 103 153	-2 123 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 698 222	-285 572
Skatt		-43 387	0
ÅRETS RESULTAT		-3 741 609	-285 572

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	147 242 848	149 490 976
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 242 848	149 490 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 242 848	149 490 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		336 312	163 403
Övriga fordringar	14	271 270	210 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	922 135	894 709
Summa kortfristiga fordringar		1 529 717	1 268 787
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		2 980 667	2 916 818
Summa kassa och bank		2 980 667	2 916 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 510 384	4 185 605
SUMMA TILLGÅNGAR		151 753 232	153 676 581

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 807 703	117 807 703
Fond för yttre underhåll		3 786 950	1 216 339
Kapitaltillskott		-102 000	-102 000
Summa bundet eget kapital		121 492 653	118 922 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 880 648	-46 024 466
Årets resultat		-3 741 609	-285 572
Summa fritt eget kapital		-52 622 258	-46 310 037
SUMMA EGET KAPITAL		68 870 396	72 612 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 206 250	33 416 250
Summa långfristiga skulder		33 206 250	33 416 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 696 527	45 231 453
Leverantörsskulder		932 975	296 755
Skatteskulder		593 199	527 667
Övriga kortfristiga skulder		-45 208	153 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 499 093	1 439 333
Summa kortfristiga skulder		49 676 586	47 648 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 753 232	153 676 581

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 595 070	1 837 958
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 248 128	2 259 616
	653 058	4 097 574
Erhållen ränta	23 254	36 230
Erlagd ränta	-2 114 433	-2 134 962
Betald inkomstskatt	-43 387	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 481 507	1 998 842
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-260 930	-704 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	551 212	-128 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 191 225	1 165 871
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 995 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-744 926	-4 462 426
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 255 074	-2 467 426
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 849	-1 301 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 916 818	4 218 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 980 667	2 916 818

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldborgen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,07 - 10,00 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 526 797	6 311 286

Rabatter p-platser/garage	-1 632	0
Hysesintäkter bostäder	433 074	446 097
Hysesintäkter lokaler	327 124	304 348
Hysesintäkter lokaler, moms	1 481 951	1 436 592
Hysesintäkter garage	355 266	353 096
Hysesintäkter förråd	22 644	22 416
Deb. fastighetsskatt	7 620	7 020
Deb. fastighetsskatt, moms	20 184	15 759
Intäkter kabel-TV	95 395	95 400
Bredband	213 840	212 850
Hyses- och avgiftsrabatt	-112 980	-65 597
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	300	0
Vatten, moms	100	0
El, moms	833 467	1 067 382
Elintäkter laddstolpe	9 851	4 975
Elintäkter laddstolpe moms	723	0
Tvättstugeavgifter	900	300
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 600	3 500
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	569	2 387
Pantsättningsavgift	25 534	21 057
Överlåtelseavgift	28 708	17 409
Administrativ avgift, moms	2 401	735
Administrativ avgift	3 920	2 352
Andrahandsuthyrning	30 870	31 070
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	13 750
Öres- och kronutjämning	-15	-5
Summa	10 309 931	10 304 180

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 933	0
Övriga intäkter	6 024	8 418
Återvunnen moms	295 979	0
Övriga intäkter, moms	2 556	426
Summa	311 492	8 844

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 864	5 577
Fastighetsskötsel gård enl avtal	79 384	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 210
Städning enligt avtal	4 877	0
Sotning	0	18 316
Besiktningar	73 137	0
Hissbesiktning	6 873	15 117
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 451
Brandskydd	9 095	0
Gårdkostnader	16 458	10 107
Gemensamma utrymmen	6 685	18 272
Sophantering	2 524	0
Snöröjning/sandning	23 987	31 445
Serviceavtal	36 825	80 563
Serviceavtal, hissar	-227	0
Förbrukningsmaterial	11 099	15 817
Summa	275 581	230 875

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	60 584	0
Hyseslägenheter	0	5 227
Hyseslokaler	0	14 030
Tvättstuga	63 501	82 942
Dörrar och lås/porttele	32 603	50 082
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 208
VVS	66 826	29 087
Ventilation	0	11 713
Elinstallationer	5 193	41 017
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 158
Hissar	112 482	34 527
Tak	0	42 196
Garage/parkering	0	14 539
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 185
Summa	341 189	332 912

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	123 676	0
Hyreslägenheter	0	336 287
VVS	3 580 116	107 963
Ventilation	11 594	11 941
Elinstallationer	0	44 504
Tak	0	366 630
Mark/gård/utemiljö	0	24 065
Summa	3 715 386	891 389

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	973 167	1 001 071
Uppvärmning	1 055 519	1 173 926
Vatten	430 405	405 955
Sophämtning/renhållning	76 461	62 816
Grovsopor	9 883	0
Summa	2 545 436	2 643 767

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 334	134 043
Tomträttsavgäld	1 330 574	678 565
Kabel-TV	79 674	59 583
Bredband	119 379	98 063
Fastighetsskatt	283 662	266 150
Summa	1 914 623	1 236 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	264	0
Tele- och datakommunikation	5 246	8 007
Juridiska åtgärder	813	35 809
Inkassokostnader	8 525	7 340
Revisionsarvoden extern revisor	34 177	0
Styrelseomkostnader	2 692	2 578
Fritids och trivselkostnader	9 139	2 565
Föreningskostnader	7 628	5 552
Förvaltningsarvode enl avtal	353 468	371 292
Överlåtelsekostnad	27 846	21 916
Pantsättningskostnad	29 317	24 833
Administration	67 207	68 944
Konsultkostnader	199 410	28 193
Bostadsrätterna Sverige	8 488	0
Föreningsavgifter	1 373	0
Summa	755 591	577 028

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	268 323	229 200
Arbetsgivaravgifter	82 962	73 874
Summa	351 285	303 074

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 127 121	2 159 760
Dröjsmålsränta	52	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-766	0
Summa	2 126 407	2 159 760

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 248 705	177 248 705
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 248 705	177 248 705
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 757 729	-25 509 601
Årets avskrivning	-2 248 128	-2 248 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 005 857	-27 757 729
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 242 848	149 490 976
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	121 200 000
Taxeringsvärde mark	78 885 000	80 996 000
Summa	194 885 000	202 196 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 640	76 640
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 640	76 640
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-76 640	-65 152
Årets avskrivning	0	-11 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 640	-76 640
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	270 367	210 675
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	903	0
Summa	271 270	210 675

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	31 189	22 520
Förutbet försäkr premier	34 680	0
Förutbet kabel-TV	19 997	20 160
Förutbet tomträttsavgäld	678 565	678 565
Förutbet bredband	28 124	19 613
Upplupna intäkter	129 580	153 851
Summa	922 135	894 709

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-07-15	2,88 %	12 343 750	12 468 750
Nordea	2026-03-19	2,33 %	21 952 777	22 181 453
Nordea	2027-08-18	2,80 %	20 737 500	20 947 500
Nordea	2026-10-15	2,36 %	10 400 000	10 550 000
Nordea	2028-07-19	2,71 %	12 468 750	12 500 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-21	2,24 %	2 000 000	
Summa			79 902 777	78 647 703
Varav kortfristig del			46 696 527	45 231 453

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 239 397 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 163	230
Uppl kostnad Städning entrepr	2 535	0
Uppl kostn el	94 294	114 831
Uppl kostnad Värme	142 214	131 809
Uppl kostn räntor	297 219	285 245
Uppl kostn vatten	37 175	34 991
Uppl kostnad Sophämtning	4 033	4 543
Uppl kostnad arvoden	103 926	69 424
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 694	23 680
Förutbet hyror/avgifter	775 840	774 580
Summa	1 499 093	1 439 333

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

98 500 000

2024-12-31

98 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat utöver löpande underhåll. Föreningen planerar att under 2026 avyttra en hyresrätt, varvid erhållen likvid avses användas för att återbetala det lån som upptagits i samband med reliningprojektet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Fabrizio Fonte
Styrelseledamot

Hanna Månsson
Styrelseledamot

Julia Linnea Lindemalm
Styrelseledamot

Karin Lise-Lott Gustafsson
Ordförande

Lena Maricic
Styrelseledamot

Martin Greger Jansson
Styrelseledamot

Nils Johan Edwin Ek
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

Sy1ZSYeCZl

ENVELOPE ID:

rJkbSFloBl-Sy1ZSYeCZl

DOCUMENT NAME:

Brf Guldborgen, 769615-0130 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

de1cedec043fbd5c9bdc b4376eeaa7fc5f10a24e168c29f
e099fa27abcf1d85ee5ca569bed5ef301d825ef3f689c5b
9e0162f6c2c6937b6f849bdc7aab602671

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Lise-Lott Gustafsson info@hairjunkie.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:00 30.04.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.150
2. HANNA MÅNSSON mansson.hanna@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 19:06 30.04.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.73.60
3. LENA AINA MARICIC thulin.lena@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 22:02 30.04.2026 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.8.122
4. Martin Greger Jansson jansson12335@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:02 03.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.8.250
5. Fabrizio Fonte fabrizio_fonte@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:44 04.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.250
6. JULIA LINNEA LINDEMALM julia.lindemalm@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:19 30.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.183
7. Nils Johan Edwin Ek edwineken@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:38 02.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.95
8. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:06 06.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldborgen org.nr 769615-0130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldborgen för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Guldborgen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 10:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

BygJWSFx0Wx

ENVELOPE ID:

Byk-HKIAbe-BygJWSFx0Wx

DOCUMENT NAME:

Gulborgen RB.pdf

2 pages

SHA-512:

e7b1b2e2f6159ad9578012a6ef59362af751932200c8e4
dfdd81757d1000a517951a07d0cbbd754b6e2a8aa997d
087f05d9bd0e5c7bd76744043d898254654b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	06.05.2026 10:06	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	06.05.2026 10:03	Low	IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed