



ÅRSREDOVISNING 2025

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 2025

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
Guldheden 9:3	1945-03-02	1947
Totalt 4 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. 2026-12-31.

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
Peter Olsson	Ordförande
Petra Andreasson	Ledamot
Christian Hansen	Ledamot
Sebastian Floer	HSB-Ledamot
Michaela Olausson	Ledamot
Erik Asker	Ledamot
Oscar Eklund	Ledamot
Lisa Bjurek	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Asker, Peter Olsson och Petra Andreasson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Olsson, Petra Andreasson, Christian Hansen och Oscar Eklund.

Revisorer har varit: Leo Svenningsson med Eva Lindberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-15.

Inför räkenskapsåret 2025 höjdes avgifterna med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 971 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes inte avgifterna och per den 2026-01-01 uppgår de i genomsnitt till 971 kr/m².

Anledningen till att styrelsen beslutade att ej höja avgifterna för 2026 är framförallt tvådelad; då reliningprojektet avslutats så kan vi skjuta på stamrenovering i minst 30 år, dessutom har styrelsen upphandlat nya utförare av förvaltning, fastighetsskötsel och städ. Genom att samordna förvaltningen har vi lyckats få ner dessa kostnader såpass att det kompenserar för de stigande kostnaderna för värme, avfall, vatten och el. Vi kommer fortsatt ha ett sparande för kommande underhåll.

Guldlänken har en god ekonomi vilket möjliggör en mer hållbar och trygg ekonomi på lång sikt. I enlighet med vår vision om ekonomisk stabilitet och fastighetsunderhåll har styrelsen under verksamhetsåret upphandlat och påbörjat relining av alla avloppsstammar som pågår till mars/april 2026. Till hösten 2026 har nu turen äntligen kommit till balkongerna där vissa kommer att renoveras och andra är i såpass bra skick att de inte kräver några större insatser.

I korthet:

- Ny totalförvaltare från och med 2026 blir Riksbyggen.
- Relining av vertikala avloppsstammar har påbörjats och slutförs våren 2026.
- Balkongbesiktning slutfördes med bra resultat.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

(Notera att listan ej är komplett)

Årtal	Åtgärd
2025	OVK-besiktning samt rensing av luftkanaler utförd.
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, Lövskogsgatan 3, 5 och 7
2020	Installation av elektroniskt passagesystem
2018	Relining av liggande stammar i bottenplattan på Lövskogsgatan 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, Lövskogsgatan 5, Fricksgatan 4, Fricksgatan 2, Lövskogsgatan 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 Lövskogsgatan 3-7
2015	Slipning av golv i trapphus på Lövskogsgatan 3
2014	På Vildapelsgatan 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	Åtgärd
2026 - 2030	Dränering runt Fricksgatan 2 och 4, Balkongrenovering, Målning av källarfönster

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 31 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 292.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	347	317	310	169	206
Skuldsättning, kr/kvm	2 515	2 608	3 087	3 135	2 647
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 545	2 640	3 128	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	237	240	250	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	1 029	962	752	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	1 067	1 064	853	809
Nettoomsättning, tkr	10 293	10 091	9 353	8 126	7 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 975	2 264	2 180	685	-1 637
Soliditet, %	41	43	36	33	36

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 inklusive IMD el och avgift för bredband och TV. 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets planerade underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 391 778 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 347 kr/m2. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	249 213	0	0	249 213
Upplåtelseavgifter, kr	13 547 887	0	0	13 547 887
Underhållsfond, kr	4 956 127	0	-2 868 353	2 087 774
S:a bundet eget kapital, kr	18 753 227	0	-2 868 353	15 884 874
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-422 082	2 263 917	2 868 353	4 710 187
Årets resultat, kr	2 263 917	-2 263 917	-1 974 958	-1 974 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 841 835	0	893 395	2 735 229
S:a eget kapital, kr	20 595 062	0	-1 974 958	18 620 103

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 805 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 673 353 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	1 841 835
Årets resultat, kr	-1 974 958
Reservation till underhållsfond, kr	-1 805 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 673 353
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 735 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 735 230
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 293 484	10 090 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 340	89 024
Summa Rörelseintäkter		10 404 824	10 179 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 598 570	-5 911 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 025	-265 406
Personalkostnader	Not 6	-336 998	-302 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 741	-611 820
Summa Rörelsekostnader		-11 751 334	-7 090 849
Rörelseresultat		-1 346 511	3 089 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 009	3 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-630 457	-829 148
Summa Finansiella poster		-628 448	-825 167
Resultat efter finansiella poster		-1 974 958	2 263 917
Resultat före skatt		-1 974 958	2 263 917
Årets resultat		-1 974 958	2 263 917

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	42 375 829	42 984 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	20 747	24 205
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 396 576	43 008 317
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 397 076	43 008 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 369	2 232
Aktuell skattefordran	Not 13	0	694 275
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 208 947	3 417 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	432 546	631 161
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 659 861	4 745 536
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		704 341	2 965
<i>Summa Kassa och bank</i>		704 341	2 965
Summa Omsättningstillgångar		3 364 203	4 748 501
Summa Tillgångar		45 761 278	47 757 318

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 797 100	13 797 100
Fond för yttre underhåll	2 087 774	4 956 127
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	15 884 874	18 753 227
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 710 187	-422 082
Årets resultat	-1 974 958	2 263 917
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 735 229	1 841 834
Summa Eget kapital	18 620 103	20 595 062

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1613 970 761	9 113 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	13 970 761	9 113 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 032 294	15 780 815
Leverantörsskulder	1 923 460	799 336
Skatteskulder	3 387	25 718
Övriga kortfristiga skulder	Not 1723 222	115 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 181 188 051	1 327 069
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 170 414	18 048 756
Summa Skulder	27 141 175	27 162 256
Summa Eget kapital och skulder	45 761 278	47 757 318

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 346 511	3 089 084
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	611 741	611 820
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	611 741	611 820
Erhållen ränta	2 009	3 981
Erlagd ränta	-651 270	-854 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 384 030	2 850 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	884 817	-501 188
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	890 992	-216 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 775 809	-717 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 778	2 133 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	722 115
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	722 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-891 260	-4 605 086
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-891 260	-4 605 086
Årets kassaflöde	-499 482	-1 749 804
Likvida medel vid årets början	3 372 043	5 121 848
Likvida medel vid årets slut	2 872 562	3 372 043



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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	15 316 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 141 426	8 888 088
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	369 037	368 916
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	360 753	444 264
	Hyror lokaler	208 824	209 310
	Hyror förbrukningsbaserad	11 104	0
	Hyror övrigt	39 600	27 245
	Övriga primära intäkter	186 653	171 468
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 317 397	10 109 291
	Hysesbortfall	-23 913	-18 383
	<i>Summa</i>	-23 913	-18 383
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 293 484	10 090 908
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	59 502
	Övriga sekundära intäkter	111 340	29 522
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	111 340	89 024
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 819 119	-1 748 282
	Snö och halk-bekämpning	-39 830	-54 068
	Reparationer	-525 503	-588 267
	Planerat underhåll	-4 673 353	-146 254
	El	-444 604	-325 662
	Uppvärmning	-1 294 413	-1 311 189
	Vatten	-714 242	-628 362
	Sophämtning	-298 379	-244 439
	Fastighetsförsäkring	-149 793	-123 645
	Kabel-TV och bredband	-360 701	-444 256
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-277 382	-296 680
	Övriga driftkostnader	-1 250	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 598 570	-5 911 103

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 644	0
	Administrationskostnader	-55 496	-54 530
	Extern revision	-19 750	-21 125
	Konsultkostnader	-52 682	-116 919
	Medlemsavgifter	-60 900	-60 900
	Föreningsverksamhet	-11 499	-7 815
	Övriga förvaltningskostnader	-1 055	-4 118
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-204 025	-265 406
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-237 084	-212 268
	Revisionsarvode	-10 478	-9 906
	Övriga arvoden	-8 866	-8 382
	Sociala avgifter	-80 570	-71 963
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-336 998	-302 519
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-608 283	-608 362
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 458	-3 458
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-611 741	-611 820
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 009	3 981
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 009	3 981

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-628 826	-759 569
	Övriga räntekostnader	-1 631	-69 579
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-630 457	-829 148
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 758 889	58 481 004
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 762 000	2 762 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-722 115
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 520 889	60 520 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 930 777	-16 322 415
	Årets avskrivningar	-608 283	-608 362
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 539 060	-16 930 777
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-606 000	-606 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-606 000	-606 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 375 829	42 984 112
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 800 000	111 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	957 000	943 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 400 000	135 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	556 000	526 000
	<i>Summa</i>	214 713 000	248 269 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 560 000	44 560 000
	Varav i eget förvar	-5 003 000	-5 003 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 557 000	39 557 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	247 718	247 718
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	247 718	247 718
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-223 513	-220 055
	Årets avskrivningar	-3 458	-3 458
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-226 971	-223 513
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 747	24 205
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	694 275
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	694 275
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 168 221	3 369 078
	Övriga fordringar	40 726	48 789
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 208 947	3 417 867
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 546	631 161
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	432 546	631 161

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,90%	2028-12-01	4 728 295	47 284
Stadshypotek	2,51%	2026-12-01	4 506 000	86 000
Nordea Hypotek AB	2,29%	2026-09-30	5 334 510	54 000
SBAB	3,87%	2028-01-14	4 607 500	47 500
SBAB	2,85%	2029-11-22	4 826 750	97 000
			24 003 055	331 784

Långfristig del	13 970 761
Nästa års amortering av långfristig skuld	191 784
Lån som ska konverteras inom ett år	9 840 510
Kortfristig del	10 032 294
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	331 784
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 327 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	23 222	-4 862
Källskatt	0	55 612
Övriga kortfristiga skulder	0	65 068
<i>Summa Övriga skulder</i>	23 222	115 818

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	675 547	844 867
Upplupna räntekostnader	20 826	41 639
Övriga upplupna kostnader	491 678	440 563
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 188 051	1 327 069

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-13.

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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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, 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 2025 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leo Svenningsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Guldlänken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:42:29



Michaela Olausson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:27:46



Oscar Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:21:39



Petra Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:42:26



Erik Asker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 00:02:32



Sebastian Floer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:03:08



Lisa Bjurek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:36:26



Christian Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:12:06



Leo Svenningsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:00:19



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:37:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Guldlänken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leo Svenningsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:58:17



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:36:58



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

MÅL OCH VISIONER

Brf Guldlänken ska vara en trygg, trivsamt och ekonomiskt hållbar förening för sina medlemmar. Vårt mål är att skapa en långsiktig och stabil utveckling genom att vårda våra fastigheter, stärka gemenskapen och säkerställa en god ekonomi.

Vår vision bygger på sju områden:

- **Ekonomisk stabilitet** – En sund ekonomi med låg belåning och långsiktig planering
- **Fastigheter och underhåll** – Bevarande och utveckling av våra fastigheter genom kontinuerligt och effektivt underhåll
- **Attraktiva ytor och lokaler** – Utveckling av våra gemensamma utrymmen och grönområden för ökad trivsel
- **Hållbar utveckling** – Insatser för minskad miljöpåverkan och energiefektivisering
- **Information och kommunikation** – Tydlig och regelbunden dialog mellan medlemmar och styrelsen
- **Engagerade medlemmar** – En förening där fler deltar i föreningsarbetet och bidrar till en bättre boendemiljö
- **Långsiktigt styrelsearbete** – Stabil och kompetent ledning som fokuserar på medlemmarnas och föreningens bästa

Utifrån dessa mål arbetar styrelsen för ett välskött och attraktivt boende.

Föreningens fastigheter är i behov av regelbundet underhåll. Vi följer vår underhållsplan och prioriterar insatser som bäst bevarar fastigheterna. Samtidigt strävar vi efter att hålla nere kostnaderna och få ut mest nytta för våra medlemmar.

Vi vill att vårt närområde fortsatt ska vara tryggt och attraktivt. Vi arbetar därför med att utveckla grönområden, föreningslokaler och samverkan med grannar och verksamheter. Under 2025 producerade vi cirka 221 MWh solenergi som ett led i vår hållbara utveckling.

Ett av våra mål är att få fler medlemmar att engagera sig i föreningen. Med ökad delaktighet på årsstämman, gemensamma informationsmöten, föreningsuppdrag och städdagar skapas både gemenskap och en bättre boendemiljö. Styrelsen tar gärna emot förslag om hur föreningen kan utvecklas.

Vi hälsar alla nya medlemmar välkomna och hoppas att såväl nya som gamla medlemmar trivs i Guldlänken!

DET GODA BOENDET

Föreningen kan stoltsera med fina grönytor, ett extra plus med tanke på det centrala läget. I grönområdet finns en **grillplats** för medlemmar att använda, samt utemöbler som kan nyttjas fritt.

För att bidra till en mer hållbar miljö har föreningen investerat i **solceller**. I samband med det så övergick föreningen till **IMD**, Individuell Mätning och Debitering. Sammantaget ger det en lägre elkostnad för våra medlemmar.

För den odlingsintresserade har vi en **odlingsgrupp** med planteringar i grönområdet mellan Ängemarken och Lövskogsgatan. Vid intresse kan medlemmar gå med i Facebook-gruppen ”**Guldlänken Blommor & Bin**”, eller kontakta styrelsen.

För den händig finns en **målerilokal/snickarlokal** på Fricksgatan 4 där nyckel tillhandahålls av fastighetsskötaren via felanmälan.

Föreningen har också ett **träningsrum** på Ängemarken 7, utrustat med grundläggande träningsredskap. Medlemmar kan få tillgång till rummet mot en administrativ avgift genom att kontakta styrelsen. Dessutom är ett mangelrum omgjort till **pingisrum** på Ängemarken 1 som är tillgängligt för alla medlemmar.

I föreningen finns också ett **övernattningsrum** som kan nyttjas mot avgift. Just nu pågår en renovering och när den är klar så kommer styrelsen att gå ut med detaljerad information.