



Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldborgen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten 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.

Fastigheten är försäkrad hos 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 6 hyreslägenheter och 107 bostadsrätter om totalt 8 015 kvm och 18 lokaler om 1 536 kvm. Byggnadernas totalyta är 9951 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Lise-Lott Gustafsson	Ordförande
Anna Maria Kling	Styrelseledamot
Elin Arnshed	Styrelseledamot
Fabrizio Fonte	Styrelseledamot
Jens Sjölander	Styrelseledamot
Lars Börje Henrik Johansson	Styrelseledamot
Lena Maricic	Styrelseledamot

Adam John Brown Suppleant
Martin Jansson Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Avsättning till underhållsfond har skett enligt tidigare plan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Gjuten grillplats
Ny tvättstuga på Edward Lindahl/Örsholmsgången 2. 2 nya tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
Nya entredörrar Örsholmsgången 4
Målat källardörrar och ledstänger på gården
Målat utebelysningen på gården
Ny ventilation i lokalerna
Ny ventilation i garaget
Putsat om väggar i källarnedgångar och lagt Duracoat på gångytorna på Köpenhamnsvägen
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
- 2022** ● Centralenhet till tagg och grindar
Värmeundercentral - Fjärrstyrd
Laddstolpar 10 st
Gemensam el
- 2021-2022** ● Fönsterbyte - 3-glasfönster med spaltventil.
- 2021** ● Dränering och dagvatten - Ny dränering och dagvattenavledning mot innergården.
Fasadtvätt - Högtryckstvätt
Målning takfot
Målning av dörrar trapphus.
Innergård - Ny gräsmatta, boulebana, belysning, sitttrappa, trädäck, staket mm.
Renovering garage - Betonglagningar och därefter nya ytskikt.
Staket kring innergård
Nytt Miljöhus - Sopnedkassen stängs för restavfall.

- 2020** ● Hissar Örsholmsgången 4 - 3 hissar uppgraderas
Hissar Köpenhamnsvägen - Statusbesiktning och åtgärd
- 2019** ● Belysning - Byte av armaturer
Tvättstugor - Ommålning, byte av dåliga maskiner
Spolning ledningar
- 2018** ● Åtgärd av garagedefart
- 2017** ● Besiktning av garage - Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
Bouleplan - Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
2 st torktumlare - På Edvard Lindahlsгатan och Köpenhamnsvägen
- 2015** ● Radiatorventiler - Energibesparande åtgärd
- 2014-2015** ● Porttelefoner - Arbete med felsökning och förbättringar pågår
- 2014** ● Bredband, nyinstallation
Vattenskada - Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
- 2013-2014** ● Åtgärder tvättstuga
- 2013** ● Div yttre/ inre underhåll - garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Nya entrémattor
Renovering hyreslägenheter
Montering postboxar
Installation brandvarnare på vindar - Säkerhet
Utbytning styrutrustning värme - Energisparande åtgärd
Lokal 508 renoverad toalett
- 2012** ● Fortlöpande åtgärder garagetak
Justering badrumströsklar
Postboxar
Reparation dagvattenledning källare
Rättstopp källaren
Åtgärd torkrum Edward Lindahlsгатan 20 C
Åtgärdat vattenskador lokal 508
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5
Renovering av värmepårlare
- 2011** ● Källartrappor - Ny betong
Byte av avloppsstammar hus 2
VVS & badrum hus 2
Källardörrar i plåt - Utbyte av dörrar hus 1.
- 2010** ● VVS & badrum hus 3 - Våren
Värmeanläggning, värmepårlare - Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3

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

Planerade underhåll

- 2026** ● målning trapphus Köpenhamnsvägen
- 2025** ● målning trapphus Edward Lindahl, Örsholmsgången
- 2024** ● spolning av avlopp
omfogning av skorstenar
taksäkerhet
ventilation pizzerian

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 25 mkr omförhandlat och uppdelat i två. 12,5 MSEK på ett år till en ränta på 4,73% och ett lån på 12,5 mkr på två år till en ränta på 4,67%. Avgiftshöjning på 2% och gemensam el till en medlemskostnad av 2,50 kr/kwh

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 333 975	8 632 689	7 997 551	8 062 536
Resultat efter fin. poster	-2 632 435	-7 264 433	-18 581 129	-2 167 001
Soliditet (%)	45	46	47	56
Yttre fond	1 216 339	1 216 339	4 004 816	5 192 264
Taxeringsvärde	202 196 000	202 196 000	163 431 000	163 431 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	786	774	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 920	10 969	11 545	9 746
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 352	9 069	9 545	7 931
Sparande per kvm totalyta, kr	206	279	238	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	59	26	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	101	111	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	195	167	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	0,85	-	-
Räntekänslighet (%)	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 (totalt 252 506 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.

Uppllysning vid förlust

Årets ekonomiska förlust beror främst på omfattande underhållsarbeten som utförts enligt vår långsiktiga underhållsplan, samt bokförda avskrivningar. Det är viktigt att notera att avskrivningarna inte direkt påverkar vår kassaflöde, men de speglar en justering av våra tillgångars bokförda värden över tid.

De genomförda underhållsarbetena var nödvändiga för att säkerställa föreningens fastigheters långsiktiga värde och medlemmarnas komfort. Trots den temporära ekonomiska påverkan dessa arbeten haft, är vi nu glada över att kunna meddela att de flesta av dessa projekt har slutförts. Dessutom har styrelsen inte planerat några ytterligare omfattande och kostsamma underhållsprojekt för de kommande åren.

Denna strategiska planering innebär att vi förväntar oss en stabilare ekonomisk situation framöver, utan behov av stora utgifter för underhållsarbete på kort till medellång sikt. Vår fokus ligger nu på att fortsätta förvalta föreningens resurser på ett effektivt sätt, med syfte att säkerställa en hållbar ekonomisk framtid för alla medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	105 022 746	-	-	105 022 746
Upplåtelseavgifter	10 687 957	-	-	10 687 957
Fond, yttre underhåll	1 216 339	-1 216 339	1 216 339	1 216 339
Balanserat resultat	-36 127 598	-6 048 094	-1 216 339	-43 392 031
Årets resultat	-7 264 433	7 264 433	-2 632 435	-2 632 435
Eget kapital	73 535 012	0	-2 632 435	70 902 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 175 692
Årets resultat	-2 632 435
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 216 339
Totalt	-46 024 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 216 339
Balanseras i ny räkning	-44 808 127

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 333 975	8 632 689
Övriga rörelseintäkter	3	172	19 272
Summa rörelseintäkter		9 334 147	8 651 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 246 814	-11 715 325
Övriga externa kostnader	9	-785 641	-1 039 974
Personalkostnader	10	-275 975	-187 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 263 468	-2 252 918
Summa rörelsekostnader		-10 571 898	-15 195 875
RÖRELSERESULTAT		-1 237 751	-6 543 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 255	5 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 432 939	-725 772
Summa finansiella poster		-1 394 684	-720 519
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 632 435	-7 264 433
ÅRETS RESULTAT		-2 632 435	-7 264 433

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	151 739 104	153 987 236
Maskiner och inventarier	13	11 488	26 824
Summa materiella anläggningstillgångar		151 750 592	154 014 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 750 592	154 014 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		176 557	199 026
Övriga fordringar	14	4 605 668	5 137 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	18 600
Summa kortfristiga fordringar		4 782 225	5 355 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 782 225	5 355 073
SUMMA TILLGÅNGAR		156 532 817	159 369 133

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		-102 000	-102 000
Medlemsinsatser		115 812 703	115 812 703
Fond för yttre underhåll		1 216 339	1 216 339
Summa bundet eget kapital		116 927 042	116 927 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 392 031	-36 127 598
Årets resultat		-2 632 435	-7 264 433
Summa fritt eget kapital		-46 024 466	-43 392 031
SUMMA EGET KAPITAL		70 902 577	73 535 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 231 453	47 410 129
Summa långfristiga skulder		45 231 453	47 410 129
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 878 676	36 078 676
Leverantörsskulder		680 448	884 817
Skatteskulder		515 124	522 784
Övriga kortfristiga skulder		58 405	103 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 266 135	833 902
Summa kortfristiga skulder		40 398 788	38 423 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 532 817	159 369 133

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 237 751	-6 543 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 263 468	2 252 918
	1 025 717	-4 290 996
Erhållen ränta	38 255	5 253
Erlagd ränta	-1 280 588	-695 653
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-216 616	-4 981 396
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 956	-84 744
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 444	-1 389 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-222 128	-6 455 254
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-115 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-115 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-378 676	-4 378 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-378 676	-4 378 676
ÅRETS KASSAFLÖDE	-600 804	-10 948 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 819 177	15 768 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 218 373	4 819 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldborgen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,07 - 10 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 044 196	5 984 466
Hysesintäkter bostäder	484 948	474 185
Hysesintäkter lokaler	282 463	116 980
Hysesintäkter lokaler, moms	1 246 234	1 091 410
Hysesintäkter garage	343 647	311 434
Hysesintäkter förråd	7 038	2 788
Deb. fastighetsskatt	5 850	443
Deb. fastighetsskatt, moms	18 954	0
Intäkter kabel-TV	95 830	94 040
Bredband	211 860	211 860
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-19 774
El	-27	0
El, moms	541 433	336 267
Elintäkter laddstolpe	7 729	4 177
Elintäkter laddstolpe moms	0	793
Tvättstugeavgifter	600	0
Sophämtning	221	0
Nycklar/lås vidarefakturering	1 700	0
Dröjsmålsränta	819	0
Pantsättningsavgift	6 174	17 147
Överlåtelseavgift	11 712	0
Andrahandsuthyrning	22 599	6 440
Öres- och kronutjämnning	-4	34
Summa	9 333 975	8 632 689

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	172	19 272
Summa	172	19 272

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 074	10 914
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	79 734	10 654
Städning utöver avtal	4 500	0
Sotning	427	1 175
Hissbesiktning	4 240	4 791
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	83 807
Brandskydd	10 805	6 068
Bevakning	0	5 947
Gårdkostnader	23 362	17 050
Gemensamma utrymmen	65 604	35 288
Sophantering	0	3 980
Snöröjning/sandning	24 096	27 250
Serviceavtal	38 080	23 769
Fordon	0	15 040
Förbrukningsmaterial	30 877	24 208
Summa	285 799	269 940

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	9 075	0
Tvättstuga	21 887	37 658
Trapphus/port/entr	2 000	0
Sopphantering/återvinning	0	1 538
Dörrar och lås/porttele	495	3 685
VVS	20 106	8 463
Elinstallationer	4 236	11 423
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 024
Hissar	16 888	14 667
Tak	0	24 193
Mark/gård/utemiljö	0	21 339
Skador/klotter/skadegörelse	10 897	9 176
Summa	85 585	136 165

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	186 505	0
Lokaler	1 204 050	10 675
Tvättstuga	302 513	0
Entr/trapphus	0	385 766
Källare	95 070	0
Dörrar och lås	234 231	0
Värmeanläggning	71 319	432 388
Ventilation	322 624	0
Elinstallationer	182 132	511 226
Fasader	4 998	0
Fönster	0	6 239 520
Summa	2 603 442	7 579 575

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	837 807	546 279
Uppvärmning	992 300	931 121
Vatten	376 551	321 253
Sophämtning/renhållning	111 429	123 649
Grovsopor	13 647	9 939
Summa	2 331 734	1 932 240

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	125 472	0
Tomträttsavgäld	1 357 130	1 357 130
Kabel-TV	76 347	68 991
Bredband	119 789	117 677
Fastighetsskatt	261 517	253 607
Summa	1 940 254	1 797 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 313	6 379
Juridiska åtgärder	20 629	29 466
Inkassokostnader	4 521	6 384
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	24 047	130 053
Revisionsarvoden extern revisor	30 471	15 845
Styrelseomkostnader	0	6 305
Fritids och trivselkostnader	3 928	214
Föreningskostnader	476	15 616
Förvaltningsarvode enl avtal	623 491	468 808
Överlåtelsekostnad	20 081	0
Pantsättningskostnad	16 304	0
Korttidsinventarier	0	75 550
Administration	2 751	41 967
Konsultkostnader	22 988	234 747
Bostadsrätterna Sverige	8 640	8 640
Summa	785 641	1 039 974

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	142 797
Arbetsgivaravgifter	65 975	44 861
Summa	275 975	187 658

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 429 950	725 127
Dröjsmålsränta	2 989	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	400
Övriga räntekostnader	0	245
Summa	1 432 939	725 772

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 248 705	177 133 705
Årets inköp	0	115 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 248 705	177 248 705
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 261 469	-21 023 878
Årets avskrivning	-2 248 132	-2 237 590
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 509 601	-23 261 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 739 104	153 987 236
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	121 200 000
Taxeringsvärde mark	80 996 000	80 996 000
Summa	202 196 000	202 196 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 640	76 640
Utgående anskaffningsvärde	76 640	76 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 816	-34 488
Avskrivningar	-15 336	-15 328
Utgående avskrivning	-65 152	-49 816
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 488	26 824

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	295 866	306 330
Momsavräkning	91 429	0
Klientmedel	0	3 764 580
Inkasso	0	17 459
Övriga kortfristiga fordringar	0	-5 519
Transaktionskonto	2 184 219	0
Borgo räntekonto	2 034 154	1 054 597
Summa	4 605 668	5 137 447

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	18 600
Summa	0	18 600

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-08-14	4,73 %	12 500 000	0
Nordea	2025-11-19	1,16 %	22 410 129	22 638 805
Nordea	2024-08-21	0,70 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2025-10-15	4,54 %	10 700 000	10 850 000
Nordea	2025-07-16	4,67 %	12 500 000	12 500 000
Nordea	Löst	0	0	12 500 000
Summa			83 110 129	83 488 805
Varav kortfristig del			37 878 676	36 078 676

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 216 749 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	260 447	108 096
Uppl kostn vatten	31 068	0
Upplu kostnad förvaltning	121 920	0
Uppl kostnad arvoden	59 821	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 796	0
Förutbet hyror/avgifter	774 083	725 806
Summa	1 266 135	833 902

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 500 000	98 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 4% och gemensam el till en medlemskostnad av 3 kr/kwh

Underskrifter

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

Malmö

Anna Maria Kling
Styrelseledamot

Elin Arnshed
Styrelseledamot

Fabrizio Fonte
Styrelseledamot

Jens Sjölander
Styrelseledamot

Karin Lise-Lott Gustafsson
Ordförande

Lars Börje Henrik Johansson
Styrelseledamot

Lena Maricic
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 22:17

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 10:51

DOCUMENT ID:
rkMU-trXXC

ENVELOPE ID:
SJ8-FS7mR-rkMU-trXXC

DOCUMENT NAME:
Brf Guldborgen, 769615-0130 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Börje Henrik Johansson Henrik.Johansson@dhl.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:52 16.05.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/02) IP: 212.247.11.198
2. Anna Maria Kling anna-annis@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:53 16.05.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/16) IP: 85.228.194.171
3. Karin Lise-Lott Gustafsson Info@hairjunkie.se	Signed Authenticated	16.05.2024 11:24 16.05.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/28) IP: 95.203.159.16
4. LENA MARICIC thulin.lena@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:35 16.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/02) IP: 83.185.89.46
5. JENS SJÖLANDER jenssjolander@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:14 16.05.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/25) IP: 194.47.249.21
6. Fabrizio Fonte fabrizio_fonte@icloud.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:45 16.05.2024 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/30) IP: 31.208.99.250
7. ELIN ARNSHED elin.arnshed@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:41 16.05.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/04) IP: 94.191.136.183
8. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2024 22:17 16.05.2024 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

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

Custom events

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldborgen 769615-0130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 22:17

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 10:51

DOCUMENT ID:
r14UZFSmQA

ENVELOPE ID:
S1gLWFSmQR-r14UZFSmQA

DOCUMENT NAME:
23 Revisionsberättelse Guldborgen.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2024 22:17 16.05.2024 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

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