



Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldborgen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12.
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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 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.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 108 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
Fabrizio Fonte	Styrelseledamot
Lars Börje Henrik Johansson	Styrelseledamot
Lena Maricic	Styrelseledamot
Martin Greger Jansson	Styrelseledamot

Valberedning

Jens Sjölander

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av avlopp
Omfogning av skorstenar
Taksäkerhet
Ventilation pizzeria
- 2023** ● Ny tvättstuga på Edward Lindahl/Örsholmsgången 2. 2 nya tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp
Renovering apotekslokal
Ny armatur med led och sensor i källaren EL 20a och entre Kphv 5a-d
Målat/oljat entreportar Kphv. Örsholmsgången 4 a-b och Edward Lindahl 20 a-c
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
Nya entredörrar Örsholmsgången 4
Gjuten grillplats
- 2022** ● Värmeundercentral - Fjärrstyrd
Gemensam el
Laddstolpar 10 st
Centralenhet till tagg och grindar
- 2021-2022** ● Fönsterbyte - 3-glasfönster med spaltventil.
- 2021** ● Fasadtvätt - Högtryckstvätt
Nytt Miljöhus - Sopnedkasten stängs för restavfall.
Staket kring innergård
Renovering garage - Betonglagningar och därefter nya ytskikt.
Innergård - Ny gräsmatta, boulebana, belysning, sittrappa, trädäck, staket mm.
Målning av dörrar trapphus.

- 2021** ● Dränering och dagvatten - Ny dränering och dagvattenavledning mot innergården.
- 2020** ● Hissar Köpenhamnsvägen - Statusbesiktning och åtgärd
Hissar Örsholmsgången 4 - 3 hissar uppgraderas
- 2019** ● Spolning ledningar
Tvättstugor - Ommålning, byte av dåliga maskiner
Belysning - Byte av armaturer
- 2018** ● Åtgärd av garagednedfart
- 2017** ● 2 st torktumlare - På Edvard Lindahlsgratan och Köpenhamnsvägen
Bouleplan - Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
Besiktning av garage - Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
- 2015** ● Radiatorventiler - Energibesparande åtgärd
- 2014-2015** ● Portelefoner - Arbete med felsökning och förbättringar pågår
- 2014** ● Bredband, nyinstallation
Vattenskada - Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
- 2013-2014** ● Åtgärder tvättstuga
- 2013** ● Lokal 508 renoverad toalett
Utbytning styrutrustning värme - Energisparande åtgärd
Installation brandvarnare på vindar - Säkerhet
Montering postboxar
Renovering hyreslägenheter
Nya entrémattor
Div yttre/ inre underhåll - garageuppfart, källartrappor, vitvaror
- 2012** ● Postboxar
Justering badrumströsklar
Fortlöpande åtgärder garagetak
Reparation dagvattenledning källare
Rättstopp källaren
Åtgärdat vattenskador lokal 508
Renovering av värmepumpar
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5
Åtgärd torkrum Edward Lindahlsgratan 20 C
- 2011** ● VVS & badrum hus 2
Byte av avloppsstammar hus 2
Källartrappor - Ny betong
Källardörrar i plåt - Utbyte av dörrar hus 1.
- 2010** ● Byte avloppsstammar hus 1 & 3

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

Planerade underhåll

- 2025** ● målning trapphus Edward Lindahl, Örsholmsgången
Relining av avloppsrör
- 2026** ● målning trapphus Köpenhamnsvägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen omförhandlat de lån som förföll till bättre villkor än vad som budgeterats. Efter omförhandlingen har föreningen beslutat att amortera samtliga lån med 1 % årligen, vilket på sikt kommer att minska den finansiella exponeringen, sänka räntekostnaderna och stärka föreningens ekonomiska ställning.

Vidare har föreningen under året genomfört en extra amortering om 4 miljoner kronor.

Under 2025 planeras upptagandet av ett lån om cirka 3,5 miljoner kronor för att finansiera relining av avloppssystemet. Denna åtgärd var inte ursprungligen budgeterad men har bedömts nödvändig efter genomförd spolning, vilken påvisade ett försämrat skick på rören. Detta lån bedöms inte påverka föreningens långsiktiga finansiella ställning, och styrelsen har beslutat att inga ytterligare avgiftshöjningar kommer att genomföras.

Avgiftshöjning på 3% och gemensam el till en medlemskostnad av 3,00 kr/kwh

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 304 180	9 333 975	8 632 689	7 997 551
Resultat efter fin. poster	-285 572	-2 632 435	-7 264 433	-18 581 129
Soliditet (%)	47	45	46	47
Yttre fond	1 216 339	1 216 339	1 216 339	4 004 816
Taxeringsvärde	202 196 000	202 196 000	202 196 000	163 431 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	867	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,1	70,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 333	10 920	10 969	11 545
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 903	8 352	9 069	9 545
Sparande per kvm totalyta, kr	288	206	279	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	84	59	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	100	101	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	38	35	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	259	222	195	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	1,72	0,85	-
Räntekänslighet (%)	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 (totalt 408 143 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

Föreningen registrerade en förlust på 286 KSEK för 2024. Denna siffra inkluderar avskrivningar på 2.260 KSEK, vilket är en bokföringsmässig post som inte påverkar vårt faktiska kassaflöde. Avskrivningarna återspeglar planmässig avskrivning av föreningens fastighetstillgångar och skall ses som en del i den långsiktiga förvaltningen av vårt kapital.

Trots de nämnda avskrivningarna och de ökade räntekostnaderna har föreningen ändå lyckats generera ett positivt kassaflöde. Detta resultat är en direkt följd av vår noggranna budgetkontroll, effektiv förvaltning och strategiska beslut som tagits under året för att anpassa oss till rådande ekonomiska förhållanden. Inom föreningen finns 5 hyresrätter som på sikt kommer omvandlas till bostadsrätter och då inbringa medel till föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	105 022 746	-	867 278	105 890 024
Upplåtelseavgifter	10 687 957	-	1 127 722	11 815 679
Fond, yttre underhåll	1 216 339	-	1 216 339	1 216 339
Balanserat resultat	-43 392 031	-2 632 435	-1 216 339	-46 024 466
Årets resultat	-2 632 435	2 632 435	-285 572	-285 572
Eget kapital	70 902 577	0	1 709 428	72 612 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-44 808 127
Årets resultat	-285 572
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 216 339
Totalt	-46 310 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	891 389
Balanseras i ny räkning	-45 418 649

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 304 180	9 333 975
Övriga rörelseintäkter	3	8 844	172
Summa rörelseintäkter		10 313 024	9 334 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 335 347	-7 246 814
Övriga externa kostnader	9	-577 028	-785 641
Personalkostnader	10	-303 074	-275 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 259 616	-2 263 468
Summa rörelsekostnader		-8 475 066	-10 571 898
RÖRELSERESULTAT		1 837 958	-1 237 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 230	38 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 159 760	-1 432 939
Summa finansiella poster		-2 123 530	-1 394 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 572	-2 632 435
ÅRETS RESULTAT		-285 572	-2 632 435

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	149 490 976	151 739 104
Maskiner och inventarier	13	0	11 488
Summa materiella anläggningstillgångar		149 490 976	151 750 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 490 976	151 750 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		163 403	176 557
Övriga fordringar	14	3 127 493	4 605 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	894 709	0
Summa kortfristiga fordringar		4 185 605	4 782 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 185 605	4 782 225
SUMMA TILLGÅNGAR		153 676 581	156 532 817

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 807 703	115 812 703
Fond för yttre underhåll		1 216 339	1 216 339
Kapitaltillskott		-102 000	-102 000
Summa bundet eget kapital		118 922 042	116 927 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 024 466	-43 392 031
Årets resultat		-285 572	-2 632 435
Summa fritt eget kapital		-46 310 037	-46 024 466
SUMMA EGET KAPITAL		72 612 005	70 902 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 416 250	45 231 453
Summa långfristiga skulder		33 416 250	45 231 453
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 231 453	37 878 676
Leverantörsskulder		302 539	680 448
Skatteskulder		616 596	515 124
Övriga kortfristiga skulder		58 405	58 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 439 333	1 266 135
Summa kortfristiga skulder		47 648 326	40 398 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 676 581	156 532 817

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 837 958	-1 237 751
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 259 616	2 263 468
	4 097 574	1 025 717
Erhållen ränta	36 230	38 255
Erlagd ränta	-2 134 962	-1 280 588
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 998 842	-216 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-704 935	-27 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128 036	22 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 165 871	-222 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 995 000	0
Amortering av lån	-4 462 426	-378 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 467 426	-378 676
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 301 555	-600 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 218 373	4 819 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 916 818	4 218 373

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 %
---------	-------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 311 286	6 044 196
Hysesintäkter bostäder	446 097	484 948
Hysesintäkter lokaler	304 348	282 463
Hysesintäkter lokaler, moms	1 436 592	1 246 234
Hysesintäkter garage	353 096	343 647
Hysesintäkter förråd	22 416	7 038
Deb. fastighetsskatt	7 020	5 850
Deb. fastighetsskatt, moms	15 759	18 954
Intäkter kabel-TV	95 400	95 830
Bredband	212 850	211 860
Hyses- och avgiftsrabatt	-65 597	0
El	0	-27
El, moms	1 067 382	541 433
Elintäkter laddstolpe	4 975	7 729
Tvättstugeavgifter	300	600
Sophämtning	0	221
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 500	1 700
Dröjsmålsränta	2 387	819
Pantsättningsavgift	21 057	6 174
Överlåtelseavgift	17 409	11 712
Administrativ avgift, moms	735	0
Administrativ avgift	2 352	0
Andrahandsuthyrning	31 070	22 599
Vidarefakturerade kostnader, moms	13 750	0
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Summa	10 304 180	9 333 975

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	8 418	172
Övriga intäkter, moms	426	0
Summa	8 844	172

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 577	4 074
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 210	79 734
Städning utöver avtal	0	4 500
Sotning	18 316	427
Hissbesiktning	15 117	4 240
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 451	0
Brandskydd	0	10 805
Gårdkostnader	10 107	23 362
Gemensamma utrymmen	18 272	65 604
Snöröjning/sandning	31 445	24 096
Serviceavtal	80 563	38 080
Förbrukningsmaterial	15 817	30 877
Summa	230 875	285 799

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslägenheter	5 227	0
Bostadsrättslägenheter	0	9 075
Hyreslokaler	14 030	0
Tvättstuga	82 942	21 887
Trapphus/port/entr	0	2 000
Dörrar och lås/porttele	50 082	495
Övriga gemensamma utrymmen	4 208	0
VVS	29 087	20 106
Ventilation	11 713	0
Elinstallationer	41 017	4 236
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 158	0
Hissar	34 527	16 888
Tak	42 196	0
Garage/parkering	14 539	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 185	10 897
Summa	332 912	85 585

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hus kropp utvändigt	0	186 505
Hyseslägenheter	336 287	0
Lokaler	0	1 204 050
Tvättstuga	0	302 513
Källare	0	95 070
Dörrar och lås	0	234 231
VVS	107 963	0
Värmeanläggning	0	71 319
Ventilation	11 941	322 624
Elinstallationer	44 504	182 132
Tak	366 630	0
Fasader	0	4 998
Mark/gård/utemiljö	24 065	0
Summa	891 389	2 603 442

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 001 071	837 807
Uppvärmning	1 173 926	992 300
Vatten	405 955	376 551
Sophämtning/renhållning	62 816	111 429
Grovsopor	0	13 647
Summa	2 643 767	2 331 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	134 043	125 472
Tomträttsavgäld	678 565	1 357 130
Kabel-TV	59 583	76 347
Bredband	98 063	119 789
Fastighetsskatt	266 150	261 517
Summa	1 236 405	1 940 254

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	8 007	7 313
Juridiska åtgärder	35 809	20 629
Inkassokostnader	7 340	4 521
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	24 047
Revisionsarvoden extern revisor	0	30 471
Styrelseomkostnader	2 578	0
Fritids och trivselkostnader	2 565	3 928
Föreningskostnader	5 552	476
Förvaltningsarvode enl avtal	371 292	623 491
Överlåtelsekostnad	21 916	20 081
Pantsättningskostnad	24 833	16 304
Administration	68 944	2 751
Konsultkostnader	28 193	22 988
Bostadsrätterna Sverige	0	8 640
Summa	577 028	785 641

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	210 000
Arbetsgivaravgifter	73 874	65 975
Summa	303 074	275 975

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 159 760	1 429 950
Dröjsmålsränta	0	2 989
Summa	2 159 760	1 432 939

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 248 705	177 248 705
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 248 705	177 248 705
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 509 601	-23 261 469
Årets avskrivning	-2 248 128	-2 248 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 757 729	-25 509 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 490 976	151 739 104
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 640	76 640
Utgående anskaffningsvärde	76 640	76 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-65 152	-49 816
Avskrivningar	-11 488	-15 336
Utgående avskrivning	-76 640	-65 152
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	11 488

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	210 675	295 866
Momsavräkning	0	91 429
Transaktionskonto	880 778	2 184 219
Borgo räntekonto	2 036 040	2 034 154
Summa	3 127 493	4 605 668

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 520	0
Förutbet kabel-TV	20 160	0
Förutbet tomträttsavgäld	678 565	0
Förutbet bredband	19 613	0
Upplupna intäkter	153 851	0
Summa	894 709	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-07-15	2,88 %	12 468 750	12 500 000
Nordea	2025-11-19	1,16 %	22 181 453	22 410 129
Nordea	2027-08-18	2,80 %	20 947 500	25 000 000
Nordea	2025-10-15	4,54 %	10 550 000	10 700 000
Nordea	2025-07-16	4,67 %	12 500 000	12 500 000
Summa			78 647 703	83 110 129
Varav kortfristig del			45 231 453	37 878 676

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 754 323 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	230	0
Uppl kostn el	114 831	0
Uppl kostnad Värme	131 809	0
Uppl kostn räntor	285 245	260 447
Uppl kostn vatten	34 991	31 068
Uppl kostnad Sophämtning	4 543	0
Upplu kostnad förvaltning	0	121 920
Uppl kostnad arvoden	69 424	59 821
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 680	18 796
Förutbet hyror/avgifter	774 580	774 083
Summa	1 439 333	1 266 135

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

98 500 000

2023-12-31

98 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Karin Lise-Lott Gustafsson
Ordförande

Anna Maria Kling
Styrelseledamot

Fabrizio Fonte
Styrelseledamot

Lars Börje Henrik Johansson
Styrelseledamot

Lena Maricic
Styrelseledamot

Martin Greger Jansson
Styrelseledamot

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

Johan Malmqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 13:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 08:32

DOCUMENT ID:

S1VqkLCFxxx

ENVELOPE ID:

Hkzq1eCKlex-S1VqkLCFxxx

DOCUMENT NAME:

Brf Guldborgen, 769615-0130 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Lise-Lott Gustafsson info@hairjunkie.se	Signed Authenticated	08.05.2025 09:00 08.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.137.197
2. Lars Börje Henrik Johansson henrik.johansson@dhl.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:49 08.05.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.21.214
3. Anna Maria Kling anna-annis@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:39 08.05.2025 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.197.89
4. Fabrizio Fonte fabrizio_fonte@icloud.com	Signed Authenticated	10.05.2025 23:09 10.05.2025 23:04	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.197.10
5. LENA AINA MARICIC thulin.lena@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 23:33 10.05.2025 23:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.197.171
6. Martin Greger Jansson jansson12335@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:21 12.05.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.192.234
7. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	12.05.2025 13:22 12.05.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.154

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guldborgen, org.nr 769615-0130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guldborgen för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31).

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 2024 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 revisionssed 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.

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 Brf Guldborgen för år 2024 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 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
- 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 räkenskaper. 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

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 13:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 08.05.2025 08:32

DOCUMENT ID:

ryUc1xAtggg

ENVELOPE ID:

SJm9ke0Flex-ryUc1xAtggg

DOCUMENT NAME:

Guldborgen RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	 Signed	12.05.2025 13:22	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	12.05.2025 13:21	Low	IP: 213.115.249.154

* 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