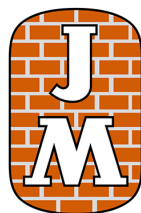


Årsredovisning 2024

Brf Guldornet

769638-9431



@home



S1mhz_Gglx-B1VnMOMexg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldkornet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-23 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av lokaler och uthyrning av parkeringsplatser till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sannegården 7:14 och Sannegården 7:15. Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 6 305 m² och en lokal om 71 m².

Föreningen disponerar över 29 parkeringsplatser och fem MC-platser i garage samt 13 utvändiga parkeringsplatser. Av föreningens parkeringsplatser är 17 garageplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även en sopsugsanläggning samt utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:54 avseende garage med tillhörande installationer, anläggningar, utrustning mm tillsammans med den intilliggande fastigheten Sannegården 7:16 (Brf Kronjuvelen).

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen är även, tillsammans med kringliggande fastigheter, medlem i Samfällighetsföreningen Juvel, som bland annat förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA:35) avseende gemensamma gårdsytor.

GA:35 är under omprövning, varvid en ny GA avseende ledningar för dag-, spill och kallvatten samt fördröjningsmagasin för dagvattenflöden kommer att bildas.

Väsentliga servitut

Sannegården 7:14:

-belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:10.

-belastas av servitut avseende väg till förmån för Sannegården 7:6-10.

-belastas av officialservitut avseende dräneringsledning till förmån för Sannegården 7:10.

-kommer ha förmån av servitut avseende dräneringsledningar med tillhörande brunnar inom den intilliggande kommunala fastigheten.

Sannegården 7:15

-belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:54.

Sannegården 7:14, 7:15

-belastas av servitut avseende spillvattenledning till förmån för Göteborg Rödjan 727:38.

-belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:35.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Mariedals Byggtjänst AB	Kontor	Ja	71	2026-06-01

Föreningen har 2023 erhållit 588 585 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokalen. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Styrelsens sammansättning

Maria Österlund	Ordförande
Johan Östblom	Styrelseledamot
Billy Norén	Styrelseledamot
Mattias Niklasson	Styrelseledamot
Amanda Prates	Styrelsesuppleant
Johanna Holmström	Styrelsesuppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Johan Stillbäck (sammanställande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Avtal med leverantörer

Fastighetslån	Swedbank
Fjärrvärme och elnät	Göteborg Energi AB
Elleverans	Göteborg Energi Din EL AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en höjning med 7,15 % fr.o.m. 2025-01-01. Årsavgift för lägenhet är efter höjningen 995 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 62,50 kr/m³ och el 2,00 kr/kWh inklusive moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 231 723	1 768 211	-
Resultat efter fin. poster	-1 392 509	75 908	-
Soliditet (%)	81	81	-
Yttre fond	63 760	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	995	240	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	74,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 936	15 041	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 769	14 874	-
Sparande per kvm totalyta, kr	63	82	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	13	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	2	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	36	-
Räntekänslighet (%)	15,02	35,52	-

Nyckeltalen för 2023 är beräknade för tiden efter föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören och avser perioden 2023-10-01-2023-12-31.

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 varmvatten och hushållsel 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 visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

I underhållsplanen baseras avsättningen till yttre fond på de åtgärder som krävs inom en 30 års period, vilket är lägre än dagens avskrivningar.

Föreningen bedöms över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	255 857 000	-	-	255 857 000
Upplåtelseavgifter	165 258 000	-	-	165 258 000
Fond, yttre underhåll	0	-	63 760	63 760
Balanserat resultat	0	75 908	-63 760	12 148
Årets resultat	75 908	-75 908	-1 392 509	-1 392 509
Eget kapital	421 190 908	0	-1 392 509	419 798 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	12 148
Årets resultat	-1 392 509
Totalt	-1 380 361
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	191 280
Balanseras i ny räkning	-1 571 641
	-1 380 361

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	7 321 723	1 768 211
Övriga rörelseintäkter	3	0	262 749
Summa rörelseintäkter		7 321 723	2 030 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 532 047	-414 642
Övriga externa kostnader	8	-189 870	-57 811
Personalkostnader	9	-130 332	-17 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 796 124	-449 031
Summa rörelsekostnader		-4 648 374	-938 676
RÖRELSERESULTAT		2 673 349	1 092 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 180	688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 079 039	-1 017 065
Summa finansiella poster		-4 065 859	-1 016 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 392 509	75 907
ÅRETS RESULTAT		-1 392 509	75 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	513 869 845	515 665 969
Summa materiella anläggningstillgångar		513 869 845	515 665 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		513 869 845	515 665 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 846	77 269
Övriga fordringar	11	2 400 261	3 950 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	206 358	141 885
Summa kortfristiga fordringar		2 676 465	4 169 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		406	656
Summa kassa och bank		406	656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 676 871	4 170 324
SUMMA TILLGÅNGAR		516 546 716	519 836 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 115 000	421 115 000
Fond för yttre underhåll		63 760	0
Summa bundet eget kapital		421 178 760	421 115 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 148	0
Årets resultat		-1 392 509	75 908
Summa fritt eget kapital		-1 380 361	75 908
SUMMA EGET KAPITAL		419 798 399	421 190 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	71 250 000	94 168 750
Summa långfristiga skulder		71 250 000	94 168 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 918 750	665 000
Leverantörsskulder		165 287	1 491 204
Skatteskulder		768 660	755 010
Övriga kortfristiga skulder		91 995	11 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 553 625	1 553 426
Summa kortfristiga skulder		25 498 317	4 476 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		516 546 716	519 836 293

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 673 349	1 092 284
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 796 124	449 031
	4 469 473	1 541 315
Erhållen ränta	13 180	688
Erlagd ränta	-4 079 039	-1 017 065
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 615	524 938
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 269 802	-796 825
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 232 068	2 713 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 348	2 441 743
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-173 115 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-173 115 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	415 243 500
Amortering av lån	-665 000	-245 760 261
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-665 000	169 483 239
ÅRETS KASSAFLÖDE	-223 652	-1 190 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 861 495	3 051 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 637 844	1 861 495

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldornet 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	5 683 512	1 420 974
Hysesintäkter lokaler, moms	173 940	40 824
Hysesintäkter garage	547 481	100 009
Hysesintäkter p-plats	198 597	45 200
Hysesintäkter förråd	7 093	0
Deb. fastighetsskatt	15 000	3 750
Intäkter internet	282 480	70 627
Varmvatten periodisering	3 126	0
Varmvatten, moms	130 383	36 168
EI	218 675	45 589
Övriga intäkter	2 692	0
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	569	33
Andrahandsuthyrning	17 046	4 787
Övriga fakturerade kostnader	40 049	250
Summa	7 321 723	1 768 211

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkt från entreprenör	0	262 749
Summa	0	262 749

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	13 460	782
Städning	86 787	14 200
Teknisk fastighetsförvaltning	222 812	49 375
Besiktning och service	118 718	10 061
Summa	441 776	74 418

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	4 509	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	129 189	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	6 242	0
Övriga rep./underhåll	977	0
Summa	140 917	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	526 832	133 687
Uppvärmning	448 473	82 635
Vatten	234 091	15 330
Sophämtning	26 162	16 122
Summa	1 235 558	247 773

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 722	2 898
Digitala tjänster	2 997	735
Bredband	293 293	26 732
Samfällighetsavgifter	368 134	19 139
Gemensamhetsanläggning	0	42 947
Beräknad fastighetsskatt	13 650	0
Summa	713 797	92 451

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	708	0
Övriga förvaltningskostnader	38 180	13 017
Revisionsarvoden	14 313	7 031
Ekonomisk förvaltning	136 670	37 763
Summa	189 870	57 811

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 922	13 082
Övriga arvoden	750	0
Sociala avgifter	30 660	4 110
Summa	130 332	17 192

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	516 115 000	0
Årets inköp	0	516 115 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	516 115 000	516 115 000

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-449 031	0
Årets avskrivning	-1 796 124	-449 031
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 245 155	-449 031

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	513 869 845	515 665 969
	300 580 696	300 580 696

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	1 500 376
Skattekonto	761 563	589 299
Övriga fordringar	1 260	0
SHB Klientmedelskonto	1 637 438	1 860 839
Summa	2 400 261	3 950 514

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 162	43 040
Fastighetsskötsel	57 158	0
El	42 851	26 191
Försäkringspremier	6 754	1 932
Förutbet digitala tjänster	1 141	0
Vatten	24 419	21 293
Bredband	48 873	49 429
Summa	206 358	141 885

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-06-18	4,70 %	22 918 750	23 583 750
Swedbank	2026-06-17	4,41 %	23 750 000	23 750 000
Swedbank	2027-06-23	4,17 %	23 750 000	23 750 000
Swedbank	2028-06-21	4,00 %	23 750 000	23 750 000
Summa			94 168 750	94 833 750
Varav kortfristig del			22 918 750	665 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 843 750 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 859
Fastighetsskötsel	0	26 775
Städning	0	14 200
El	47 886	87 088
Uppvärmning	46 276	40 058
Utgiftsräntor	711 363	716 833
Vatten	21 370	8 104
Uppl kostn styrelsearvode	58 800	40 125
Uppl kostn övriga arvoden	750	0
Uppl kostn renhållningsavg	2 090	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 709	12 607
Förutbetalda avgifter/hyror	616 381	557 652
Beräknat revisionsarvode	30 000	43 125
Summa	1 553 625	1 553 426

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften med 7,15% fr.o.m 2025-01-01.

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Österlund
Ordförande

Johan Östblom
Styrelseledamot

Billy Norén
Styrelseledamot

Mattias Niklasson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:48

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 02.05.2025 18:28

DOCUMENT ID:

B1VnMOMexg

ENVELOPE ID:

S1mhz_Gglx-B1VnMOMexg

DOCUMENT NAME:

Brf Guldkornet Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA ÖSTERLUND mariaosterlund@live.se	Signed Authenticated	04.05.2025 20:44 04.05.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.37.37
2. JOHAN OLOF ÖSTBLOM johan.ostblom94@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:46 05.05.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.211.61
3. BILLY MARTIN NORÉN billynoren@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:12 06.05.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.243
4. MATTIAS NIKLASSON matni80@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:42 06.05.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.210.143
5. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:48 06.05.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.57.150

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldkornet, org.nr 769638 - 9431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldkornet för år 2024.

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.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Guldkornet 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 uttalande

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 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 14:48:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.