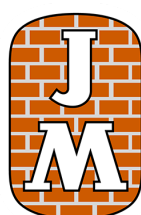


Årsredovisning 2025

Brf Guldornet

769638-9431



@home



BJzQvb06be-H1fmvbCaZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldornet

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 2025-11-27 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.

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.

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 Röddan 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.

Styrelsens sammansättning

Mattias Niklasson	Ordförande
Aleksandar Mitic	Styrelseledamot
Annika Hessler	Styrelseledamot
Billy Norén	Styrelseledamot
Jesper Engman	Styrelseledamot
Amanda Prates	Styrelsesuppleant
Johanna Holmström	Styrelsesuppleant
Jessica Albihn	Styrelsesuppleant
Katie Chi	Styrelsesuppleant

Valberedning

Emma Ohlsson, Johan Stillbäck och Sandra Bertilsson.

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 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk/teknisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetslån	Swedbank Hypotek AB
Fjärrvärme och elnät	Göteborg Energi AB
Elleverans	Göteborg Energi Din EL AB
Vatten	Göteborg stad
Återvinning/returpapper	Renova Miljö AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Revision	Ernst & Young AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 759 237	7 321 723	1 768 211	-
Resultat efter fin. poster	-862 392	-1 392 509	75 908	-
Soliditet (%)	82	81	81	-
Yttre fond	255 040	63 760	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 064	995	240	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	85,7	74,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 830	14 936	15 041	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 665	14 769	14 874	-
Sparande / kvm totalyta, kr	146	63	82	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	83	21	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	58	70	13	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	2	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	190	36	-
Räntekänslighet (%)	13,94	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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Medlemmarnas förbrukning av laddel ingår inte i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter.

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). Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet. Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	255 857 000	-	-	255 857 000
Upplåtelseavgifter	165 258 000	-	-	165 258 000
Fond, yttre underhåll	63 760	-	191 280	255 040
Balanserat resultat	12 148	-1 392 509	-191 280	-1 571 641
Årets resultat	-1 392 509	1 392 509	-862 392	-862 392
Eget kapital	419 798 399	0	-862 392	418 936 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 571 641
Årets resultat	-862 392
Totalt	-2 434 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 280
Balanseras i ny räkning	-2 625 313
	-2 434 033

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 759 237	7 321 723
Summa rörelseintäkter		7 759 237	7 321 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 630 938	-2 532 047
Övriga externa kostnader	7	-222 459	-189 870
Personalkostnader	8	-160 453	-130 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 796 124	-1 796 124
Summa rörelsekostnader		-4 809 974	-4 648 373
RÖRELSERESULTAT		2 949 262	2 673 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-9 421	13 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 802 233	-4 079 039
Summa finansiella poster		-3 811 654	-4 065 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-862 392	-1 392 509
ÅRETS RESULTAT		-862 392	-1 392 509

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	512 073 721	513 869 845
Summa materiella anläggningstillgångar		512 073 721	513 869 845
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		512 073 721	513 869 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 111	69 846
Övriga fordringar	10	1 854 765	2 400 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	199 521	206 358
Summa kortfristiga fordringar		2 110 397	2 676 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		156	406
Summa kassa och bank		156	406
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 110 553	2 676 871
SUMMA TILLGÅNGAR		514 184 274	516 546 716

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 115 000	421 115 000
Fond för yttre underhåll		255 040	63 760
Summa bundet eget kapital		421 370 040	421 178 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 571 641	12 148
Årets resultat		-862 392	-1 392 509
Summa fritt eget kapital		-2 434 033	-1 380 361
SUMMA EGET KAPITAL		418 936 007	419 798 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	69 088 750	71 250 000
Summa långfristiga skulder		69 088 750	71 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	24 415 000	22 918 750
Leverantörsskulder		142 845	165 287
Skatteskulder		73 260	768 660
Övriga kortfristiga skulder		159 580	91 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 368 832	1 553 625
Summa kortfristiga skulder		26 159 517	25 498 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		514 184 274	516 546 716

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 949 262	2 673 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 796 124	1 796 124
	4 745 386	4 469 474
Erhållen ränta	-9 421	13 180
Erlagd ränta	-3 802 233	-4 079 039
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	933 732	403 615
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	759 967	1 269 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-835 050	-1 232 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 649	441 349
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-665 000	-665 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-665 000	-665 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	193 649	-223 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 637 844	1 861 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 831 493	1 637 844

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldornet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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 finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 089 916	5 683 512
Hysesintäkter lokaler	176 688	173 940
Hysesintäkter garage	614 250	547 481
Hysesintäkter p-plats	203 600	198 597
Hysesintäkter förråd	-7 093	7 093
Deb. fastighetsskatt	12 426	15 000
Intäkter internet	282 480	282 480
Varmvatten	144 447	133 509
El	231 438	218 675
Övriga intäkter	9 567	2 692
Påminnelseavgift	540	1 080
Dröjsmålsränta	215	569
Andrahandsuthyrning	11 210	17 046
Övriga fakturerade kostnader	-10 447	40 049
Summa	7 759 237	7 321 723

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	10 651	13 460
Besiktning och service	164 906	118 718
Städning	160 915	86 787
Teknisk fastighetsförvaltning	242 857	222 812
Summa	579 329	441 776

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	730	4 509
Löpande rep och underhåll installationer	3 361	0
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	44 945	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	5 179	129 189
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	6 242
Övriga rep./underhåll	0	977
Summa	54 215	140 917

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	429 386	526 832
Uppvärmning	368 313	448 473
Vatten	247 461	234 091
Sophämtning	31 552	26 162
Summa	1 076 712	1 235 558

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 554	35 722
Digitala tjänster	7 985	2 997
Bredband	293 240	293 293
Gemensamhetsanläggning	156 579	0
Samfällighetsavgifter	361 714	368 134
Beräknad fastighetsskatt	59 610	13 650
Summa	920 682	713 797

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	40 857	38 179
Förbrukningsmaterial	1 719	708
Revisionsarvoden	28 686	14 313
Ekonomisk förvaltning	151 197	136 670
Summa	222 459	189 870

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 100	98 922
Övriga arvoden	6 172	750
Sociala avgifter	38 181	30 660
Summa	160 453	130 332

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	516 115 000	516 115 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	516 115 000	516 115 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 245 155	-449 031
Årets avskrivning	-1 796 124	-1 796 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 041 279	-2 245 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	512 073 721	513 869 845
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>300 580 696</i>	<i>300 580 696</i>

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 168	761 563
Övriga fordringar	4 260	1 260
SHB Klientmedelskonto	780 313	1 637 438
Borgo, räntekonto	1 051 024	0
Summa	1 854 765	2 400 261

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 242	25 162
Fastighetsskötsel	55 253	57 158
El	35 147	42 851
Försäkringspremier	6 960	6 754
Förutbet digitala tjänster	0	1 141
Vatten	27 046	24 419
Bredband	48 873	48 873
Summa	199 521	206 358

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-06-21	2,61 %	22 253 750	22 918 750
Swedbank	2028-06-21	4,00 %	23 750 000	23 750 000
Swedbank	2027-06-23	4,17 %	23 750 000	23 750 000
Swedbank	2026-06-17	4,41 %	23 750 000	23 750 000
Summa			93 503 750	94 168 750
Varav kortfristig del			24 415 000	22 918 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 178 750 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505	0
El	47 157	47 886
Uppvärmning	43 066	46 276
Utgiftsräntor	527 699	711 363
Vatten	23 807	21 370
Uppl kostn styrelsearvode	58 800	58 800
Uppl kostn övriga arvoden	2 600	750
Uppl kostn renhållningsavg	2 643	2 090
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 290	18 709
Förutbetalda avgifter/hyror	612 265	616 381
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 368 832	1 553 625

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Göteborg

Mattias Niklasson
Ordförande

Aleksandar Mitic
Styrelseledamot

Annika Hessler
Styrelseledamot

Billy Norén
Styrelseledamot

Jesper Engman
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2026 12:08

DOCUMENT ID:

H1fmvbCaZx

ENVELOPE ID:

BJzQvb06be-H1fmvbCaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Guldornet Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

fd7ce1dabc2a07468e707034c24a260ca9a295813fef36
1749a226ee79a07f5bb0d8159e97edb89b1a70da22030
e12a1e9f972b349361abad41e744d6eea1687

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS ROLAND NIKLA SSON matni80@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:56 28.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.101.104
2. ALEKSANDAR MITIC alexander.mitic1@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:16 28.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.131
3. ANNIKA HESSLER annika_hessler@hotmail.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:42 28.04.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.49.227
4. BILLY NORÉN billynoren@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:21 29.04.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.234.208
5. JESPER ENGMAN jesper-engman@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:45 29.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:50 29.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.20

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ 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 Guldornet, org.nr 769638 - 9431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Guldkornet för år 2025 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 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

2026-04-29 13:51:23 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.