

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldgatan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLENKROK 22	1996	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 983 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 983 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulf Erik Sigfrid Nibell	Ordförande
Bernt Henrik Nilsson	Styrelseledamot
Karin Schönberg	Styrelseledamot
Stig Olof Palmkron	Styrelseledamot
Yao Mei Chen Jeppsson	Styrelseledamot
Bianca Heymowska	Suppleant
Markus Bonair	Suppleant

### Valberedning

Åsa Palmkron  
Naomi Clyne

## Firmateckning

Firman tecknas av 2 i föreningen från styrelsen

## Revisorer

Anders Karlsson      Revisor      Forvis Mazars AB  
Arvid Wachtmeister    Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Byte av lås i samtliga allmänna dörrar
- 2014 ● Fiberinstallation
- 2015 ● Nytt porttelefonsystem  
Ny torktumlare
- 2016 ● Renovering tak gatuhus  
Nya avstängningsventiler KV och VV källare  
Spolning avloppsstammar  
Ny sopstation  
Nya balkonger  
Värmestammar dokumenterade  
Ny KV-stam i källaren
- 2016-2017 ● Målning fönster trapphus
- 2017 ● Renovering ytskikt tvättstuga
- 2019 ● Drönarbesiktning av yttertak  
Byte vattenstammar kök lgh 7-11  
Byte av samtliga ventiler på värmesystemet i källaren  
Målning av entréport och portgång  
4G-modem till porttelefon  
Portautomatik installerad
- 2020 ● Målning/renovering av trapphus i gatuhuset  
Reparation av skadad avloppsstam  
Skador på fasad mot gatan har reparerats
- 2021 ● Målning av fönster (ytterbågar) plan 4-5 m.fl

- 2021** ● Ny värmepump  
Målning yttertak mot gatan  
Avgasare+partikelfilter installerat på värmesystemet
- 2022** ● Renovering/målning trapphus/fönster i gårdshus  
Målning ytterbågar plan 3
- 2023** ● Tilläggsisolering - fönster kökstrappa - gatuhus, plan 1  
Tätat och isolerat vindsfönster  
Målning utvändiga fönsterbåge - plan 1 och 2  
Tilläggsisolering av vind
- 2024** ● Reparation skorstenbeklädnad, hänggrännor mm, nytt fönster inkl karm, isolerglas på vind  
Ny takbeklädnad över östra delen på gatuhuset
- 2025** ● Fortsatt reparation av östra delen av taket

### Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning och besiktning av alla stammar  
Reparation och målning av putsad fasad, gata  
Reparation av fasad - gård och gårdshus  
Isolering av vindsvägg mot söder  
Isolering av fönster kökstrappa - lägenheter 2-6

### Övrig verksamhetsinformation

Det gångna året har fortsatt präglats av ekonomisk återhållsamhet och sparsamhet.

Vissa planerade underhåll har senarelagts pga osäkerhet angående omläggningen av föreningens lån och vilken räntenivå vi kunde uppnå.

Höjda energikostnader i kombination av ogynnsamt (blåst och kyla) väder under årets inledning och avslutning, har bidragit till högre kostnaden för de taxebundna avgifterna än budgeterat.

Föreningens lån på totalt 8,3 miljoner har i samband med omläggningen den 1 oktober, amorterats med 600 000 kr till totalt 7,7 miljoner. Samtidigt bestämdes att lånen tills vidare ska vara rörligt (3 månader).

Styrelsens ambition är att det vid varje 3-månaders förfallodag, kunna amortera på föreningens lån förutsatt att ekonomin och likviditeten tillåter. Skulle ränteläget stabiliseras, avser styrelsen att då binda lånet.

Styrelsens bedömning är att det inte föreligger något akut eller omedelbart behov av större underhåll men kommer att avvakta resultatet av besiktningen av de 7 avloppsstammarna som beräknas ske under året.

Underhållsplanen har reviderats och omfattar allt planerat underhåll för en period av 10 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Medlemsinformation

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 213 356	1 161 045	1 104 483	1 104 380
Resultat efter fin. poster	-7 360	1 081	29 500	33 741
Soliditet (%)	45	44	44	44
Yttre fond	1 782 830	1 782 830	1 788 424	1 788 424
Taxeringsvärde	54 000 000	53 400 000	39 800 000	39 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	610	590	556	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	100,7	99,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 883	4 186	4 186	4 186
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 883	4 186	4 186	4 186
Sparande / kvm totalyta, kr	152	146	162	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	24	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	173	122	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	25	22	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	227	169	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,3	0,87	0,87	0,87
Räntekänslighet (%)	6,36	7,10	7,52	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust är minimal och styrelsen bedömer att den gjorda avgiftsökningen ska täcka förväntade kostnadsökningar under året.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 706 500	-	-	6 706 500
Upplåtelseavgifter	327 683	-	-	327 683
Fond, yttre underhåll	1 782 830	-	-	1 782 830
Balanserat resultat	-2 179 804	1 081	-	-2 178 723
Årets resultat	1 081	-1 081	-7 360	-7 360
<b>Eget kapital</b>	<b>6 638 290</b>	<b>0</b>	<b>-7 360</b>	<b>6 630 930</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 178 723
Årets resultat	-7 360
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>-2 186 083</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	22 004
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 164 079</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 213 356	1 161 045
Övriga rörelseintäkter	3	3 281	285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 216 637</b>	<b>1 161 330</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-687 033	-704 611
Övriga externa kostnader	9	-61 344	-97 121
Personalkostnader	10	-67 185	-39 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 492	-287 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125 054</b>	<b>-1 128 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>91 583</b>	<b>32 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 844	40 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-104 787	-72 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 943</b>	<b>-31 615</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 360</b>	<b>1 081</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 360</b>	<b>1 081</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	13 967 946	14 252 909
Maskiner och inventarier	13	3 678	6 426
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 971 623</b>	<b>14 259 335</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 973 623</b>	<b>14 261 335</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 979
Övriga fordringar	15	585 099	880 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41 261	23 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>626 360</b>	<b>913 682</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>626 360</b>	<b>913 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 599 983</b>	<b>15 175 016</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 034 183	7 034 183
Fond för yttre underhåll		1 782 830	1 782 830
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 817 013</b>	<b>8 817 013</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 178 723	-2 179 804
Årets resultat		-7 360	1 081
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 186 083</b>	<b>-2 178 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 630 930</b>	<b>6 638 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 700 000	8 300 000
Leverantörsskulder		75 150	41 436
Skatteskulder		1 836	2 349
Övriga kortfristiga skulder		25 194	23 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	166 873	169 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 969 053</b>	<b>8 536 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 599 983</b>	<b>15 175 016</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Guldgatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, fondavsättningar, 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	2,50 - 10,00 %
Fasader	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Yttertak	2,50 - 5,00 %
Balkonger	2,00 %
Fönster	4,00 - 10,10 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 147 464	1 092 804
Balkongavgift	32 700	32 700
Bredband	29 700	29 700
Påminnelseavgift	120	180
Dröjsmålsränta	0	64
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	1 176	490
Vidarefakturerade kostnader	-448	2 241
Öres- och kronutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>1 213 356</b>	<b>1 161 045</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	0	285
Återbäring försäkringsbolag	3 281	0
<b>Summa</b>	<b>3 281</b>	<b>285</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Städning enligt avtal	44 852	43 716
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 250	0
Brandskydd	599	0
Gårdkostnader	499	384
Serviceavtal	5 908	5 797
Förbrukningsmaterial	2 109	1 662
<b>Summa</b>	<b>65 621</b>	<b>53 885</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 364	6 581
Dörrar och lås/porttele	0	1 445
VVS	3 566	0
Hissar	9 538	6 693
Vattenskada	0	24 499
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 625
<b>Summa</b>	<b>17 468</b>	<b>42 843</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	223	0
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	57 707	57 939
Uppvärmning	338 976	342 737
Vatten	70 338	49 302
Sophämtning/renhållning	37 082	39 521
<b>Summa</b>	<b>504 103</b>	<b>489 499</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	10 566	30 944
Kabel-TV	33 492	33 290
Bredband	29 700	29 700
Fastighetsskatt	25 860	24 450
<b>Summa</b>	<b>99 618</b>	<b>118 384</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	378	374
Revisionsarvoden extern revisor	6 034	33 209
Fritids och trivselkostnader	5 570	3 881
Föreningskostnader	3 188	8 917
Förvaltningsarvode enl avtal	37 500	39 193
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	4 853	4 373
Konsultkostnader	0	1 625
Tidningar och facklitteratur	0	1 537
<b>Summa</b>	<b>61 344</b>	<b>97 121</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	55 000
Arbetsgivaravgifter	7 185	-15 917
<b>Summa</b>	<b>67 185</b>	<b>39 083</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	104 787	72 212
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
<b>Summa</b>	<b>104 787</b>	<b>72 228</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 943 038	18 082 569
Årets inköp	21 781	860 469
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 964 819</b>	<b>18 943 038</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 690 129	-4 405 057
Årets avskrivning	-306 744	-285 072
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 996 873</b>	<b>-4 690 129</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 967 946</b>	<b>14 252 909</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 273 830</i>	<i>4 273 830</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>54 000 000</b>	<b>53 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	85 975	85 975
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>85 975</b>	<b>85 975</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-79 549	-76 801
Årets avskrivning	-2 748	-2 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-82 297</b>	<b>-79 549</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 678</b>	<b>6 426</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 143	1 907
Transaktionskonto	187 189	140 973
Borgo räntekonto	394 767	737 937
<b>Summa</b>	<b>585 099</b>	<b>880 818</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	27 796	10 566
Förutbet kabel-TV	8 515	8 369
Förutbet bredband	4 950	4 950
<b>Summa</b>	<b>41 261</b>	<b>23 885</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,63 %	7 700 000	8 300 000
<b>Summa</b>			<b>7 700 000</b>	<b>8 300 000</b>
Varav kortfristig del			7 700 000	8 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 700 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	165	36
Uppl kostn el	5 390	4 860
Uppl kostnad Värme	46 300	41 391
Uppl kostnad Extern revisor	0	15 000
Uppl kostn vatten	5 799	4 211
Uppl kostnad Sophämtning	3 613	3 268
Förutbet hyror/avgifter	105 606	100 822
<b>Summa</b>	<b>166 873</b>	<b>169 588</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

OVK besiktning genomfördes i samtliga lägenheter och bristerna har åtgärdats och godkända.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Lund, 2026-04-07

Ort och datum

Ulf Erik Sigfrid Nibell

Ulf Erik Sigfrid Nibell  
Ordförande

Stig Olof Palmkron

Stig Olof Palmkron  
Styrelseledamot

Yao Mei Chen Jeppsson

Yao Mei Chen Jeppsson  
Styrelseledamot

Bernt Henrik Nilsson

Bernt Henrik Nilsson  
Styrelseledamot

Karin Schönberg

Karin Schönberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14

Anders Karlsson

Forvis Mazars AB  
Anders Karlsson  
Revisor

Arvid Wachtmeister

Arvid Wachtmeister  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Guldgatan  
Org. nr 716407-4283

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guldgatan 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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Brf Guldgatan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

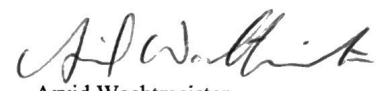
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 14 april 2026

Forvis Mazars AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Arvid Wachtmeister  
Intern revisor