

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Guldringen  
Org nr: 757201-7577

2024-07-01 – 2025-06-30

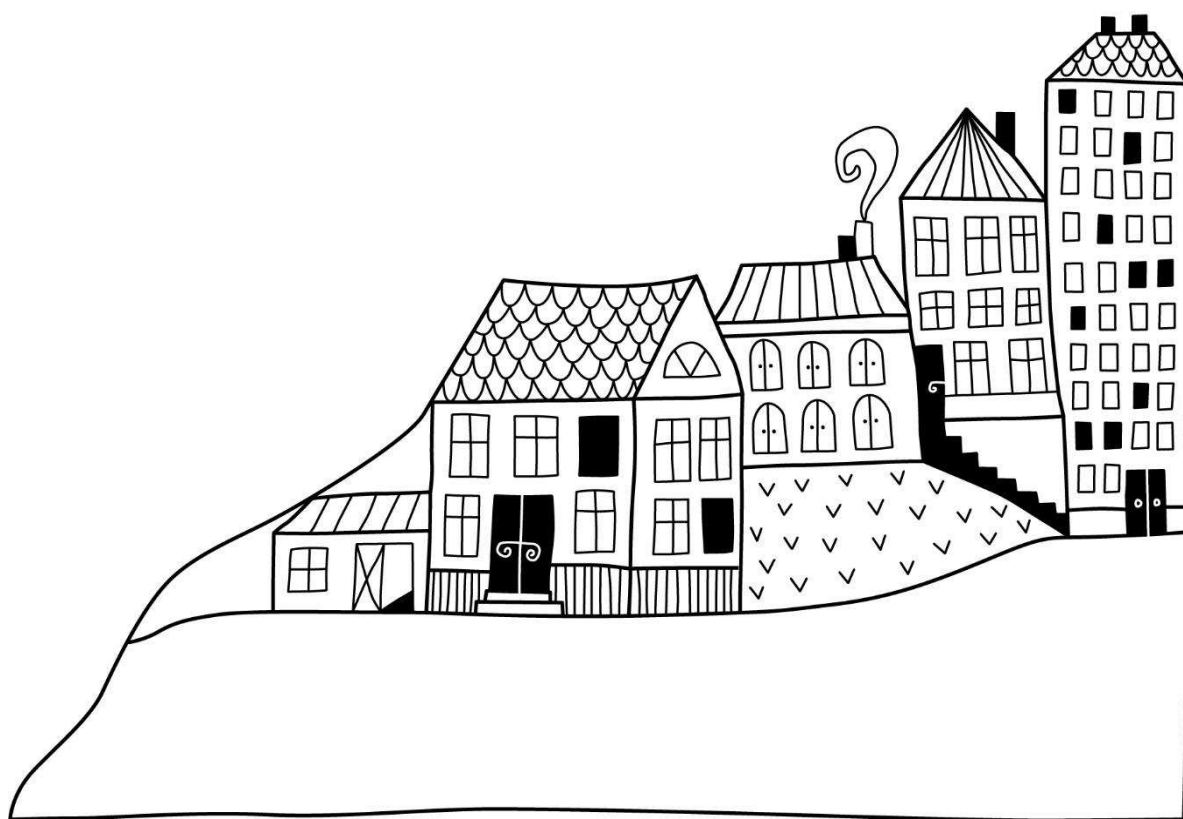




---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Guldringen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 032 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 900 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Tynnered 26:3–26:9, 26:14 och 26:15 med adresserna Guldringen 2–42 och 3–31 samt Bergkristallsgatan 50 och nyttjanderätten till Tynnered 761:598 och 761:711. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026 och 2027. Uppsägning av tomträttsavtal gäller i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagarna 1966-06-07, 1967-04-04 och 1967-02-07. På dessa tomter har år 1967–68 uppförts bostadshus med 390 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 28 773 m<sup>2</sup>. Dessutom finns lokaler med en sammanlagd yta av 2 514 m<sup>2</sup> och 366 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 7     |
| 1 rum och kök    | 66    |
| 2 rum och kokvrå | 3     |
| 2 rum och kök    | 90    |
| 3 rum och kök    | 150   |
| 4 rum och kök    | 63    |
| 5 rum och kök    | 11    |



## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 1     |
| Antal p-platser | 366   |

Total tomtarea 67 372 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 28 773 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 6 235 m<sup>2</sup>

Lokaler 2 514 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 8 749 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 448 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 506 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Verksamhetsberättelse

- **Renovering av lekplatser:**  
Lekplatserna har renoverats och ny sand har lagts ut på samtliga ytor.
- **VVS-projektering:**  
Projektering inför byte av VVC-ledningar i vertikala stammar är genomförd.
- **Asbestsanering:**  
Asbest har sanerats vid ändrar av avstängningsventiler för både varm- och kallvatten.
- **Renovering av källare:**  
Källarrenoveringen är nu slutförd.
- **Elsäkerhet:**  
Nya säkerhetsdörrar har installerats i el centralerna.
- **OVK (Obligatorisk ventilationskontroll):**  
OVK är genomförd och slutförd.
- **Vårstädning och röjarvecka**
- **Höststädning och röjarvecka**  
Vårstädning av garage är utförd.
- **Skyddsrum:**  
Skyddsrummen har besiktigats och fel/brister har åtgärdats enligt protokoll.  
Nya instickskarmar har installerats i vissa skyddsrum, samt låsöglor monterats för att förhindra inläsning.
- **Betongreparationer:**  
Akuta betongskador har lagats.
- **Posthantering:**  
Omplacering av postlådor har påbörjats.
- **Trädgårdsförråd:**  
Samtliga trädgårdsförråd har försetts med vattenanslutning från källargångarna.
- **Fasad- och områdesrengöring:**  
Fasadtvätt har genomförts på utvalda adresser. Lekplatser samt yttersidorna av garaget på baksidan av GR32 har också tvättats.

## Styrelsens deltagit i möten och utbildning

Under verksamhetsåret har styrelsen varit aktiv och hållit ett flertal möten samt genomfört andra medlemsrelaterade aktiviteter enligt följande:

- **Konstituerande styrelsemöte: 1 tillfällen**
- **Ordinarie styrelsemöten: 12 tillfällen**
- **Extra föreningsstämma: 1 tillfällen**
- **Driftmöten. 10 tillfällen**
- **Möten med entreprenörer (byggmöten mm.). 26 tillfällen**
- **Möten med försäkringsbolag och myndigheter. 4 tillfällen**
- **Medlemsmöten: 2 tillfällen**
- **Trappombudsmöte: 1 tillfällen**
- **Expeditionen öppen för medlemsfrågor: 45 tillfällen**
- **Utöver det svarar styrelsen medlemmarna kontinuerligt på frågor via mejl och telesamtal**
- **Deltagit i digitala utbildningar**

## Rapport: Aktiviteter från fritidsgruppen

Fritidsgruppen har under perioden arrangerat ett varierat utbud av aktiviteter som bidrar till gemenskap, hälsa och trivsel bland medlemmarna. Nedan följer en sammanställning av de återkommande och särskilda aktiviteterna:

### Återkommande aktiviteter:

- **Canasta** – Spelträffar anordnas varannan vecka för alla som vill delta i kortspelet.
- **Promenadgrupp** – Dagliga promenader organiseras för att främja rörelse och social samvaro.
- **Gå-gympa** – Mjukare gympapass hålls på måndagar och onsdagar med fokus på kondition och rörlighet.
- **Onsdagsfika i föreningslokalen** – Varje onsdag bjuds det på fika, vilket ger möjlighet till samtal och gemenskap i en avslappnad miljö.

### Säsongsbundna och tematiska aktiviteter:

- **Städdag med ärtsoppa och punsch** – En uppskattad tradition där deltagarna hjälper till att städa gemensamma utrymmen, följt av gemensam måltid.
- **Blomsterpyssel med jultema** – En kreativ verkstad i fritidslokalen där deltagarna får skapa egna juldekorationer och blomsterarrangemang.

### Kulturella evenemang:

- **Föreläsningar** – Inbjudna talare har bidragit med intressanta och lärorika presentationer inom olika ämnen.
- **Musikkvällar** – Trevliga kvällar med musikunderhållning och möjlighet till dans och allsång.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 770 tkr och planerat underhåll för 3 855 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Under våren har den femåriga underhållsplanen uppdaterats och kortsiktiga åtgärder prioriterats för genomförande under kommande verksamhetsår. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har gjorts enligt föreningens stadgar.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning         | Belopp    |
|---------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen | 1 975 987 |
| Installationer      | 1 572 591 |
| Huskropp utvändigt  | 78 539    |
| Markytor            | 228 059   |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Irma Halilovic             | Ordförande         | 2026                                 |
| Clas Carlryd               | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Sulo-Jesper Blom           | Ledamot            | 2025                                 |
| Eric Morgan                | Ledamot            | 2025                                 |
| Katarina Sundström         | Ledamot            | 2025                                 |
| Karin Ek Fröjd             | Ledamot Riksbyggen | 2025                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Kjell Petersson            | Suppleant      | 2026                                 |
| Kristina Ullgren           | Suppleant      | 2026                                 |
| Lars Wiberg                | Suppleant      | 2025                                 |
| Tomas Nyberg               | Suppleant      | 2025                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         |
|----------------------------|------------------------|
| Håkan Rist                 | Auktoriserad revisor   |
| Lars Andreen               | Förtroendevald revisor |

| <b>Revisorssuppleanter</b> |
|----------------------------|
| Eva-Marie Johansson        |

| <b>Valberedning</b> |
|---------------------|
| Eva-Marie Johansson |
| Irene Morgan        |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 521 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 521 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01, då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 27 123    | 26 289    | 25 868    | 25 662    | 25 435    |
| Resultat efter finansiella poster*             | 4 869     | 5 368     | -9 958    | -2 811    | 6 807     |
| Soliditet %*                                   | 50        | 47        | 42        | 41        | 42        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 89        | 92        | 92        | 93        | 90        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 886       | 859       | 846       | 835       | 830       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 157       | 150       | 137       | 138       | 136       |
| Sparande kr/kvm*                               | 313       | 287       | 271       | 266       | 278       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 1 052     | 1 080     | 1 172     | 1 569     | 1 619     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 372     | 1 409     | 1 528     | 2 046     | 2 111     |
| Räntekänslighet %*                             | 1,5       | 1,6       | 1,8       | 2,4       | 2,5       |

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                   | Fritt               |                  |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhållsfond    | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början           | 4 509 910        | 12 241 369        | 18 212 687          | 5 368 059        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                   | 5 368 059           | -5 368 059       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 8 781 821         | -8 781 821          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -3 855 176        | 3 855 176           |                  |
| Årets resultat                    |                  |                   |                     | 4 868 578        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>4 509 910</b> | <b>17 168 014</b> | <b>18 654 101</b>   | <b>4 868 578</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 23 580 746        |
| Årets resultat                          | 4 868 578         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -8 781 821        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 855 176         |
| <b>Summa</b>                            | <b>23 522 679</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **23 522 679**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2024-07-01         | 2023-07-01         |
|---|-------|--------------------|--------------------|
|   |       | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                    |                    |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 27 123 339         | 26 289 486         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 1 403 826          | 454 869            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>28 527 165</b>  | <b>26 744 355</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                    |                    |
| Driftskostnader   | Not 4 | -17 810 581        | -15 913 070        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -1 818 443         | -1 771 120         |
| Personalkostnader   | Not 6 | -435 750           | -357 519           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 031 840         | -3 031 840         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-23 096 613</b> | <b>-21 073 548</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>5 430 552</b>   | <b>5 670 806</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 520 607            | 559 625            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 082 580         | -862 373           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-561 974</b>    | <b>-302 747</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>4 868 578</b>   | <b>5 368 059</b>   |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>4 868 578</b>   | <b>5 368 059</b>   |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 54 031 705        | 57 063 545        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>54 031 705</b> | <b>57 063 545</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 780 000           | 780 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>780 000</b>    | <b>780 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>54 811 705</b> | <b>57 843 545</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 0                 | 10 336            |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 212 862           | 209 166           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 1 409 972         | 1 136 916         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 622 834</b>  | <b>1 356 418</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 33 559 785        | 26 091 175        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>33 559 785</b> | <b>26 091 175</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>35 182 619</b> | <b>27 447 593</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>89 994 324</b> | <b>85 291 138</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2025-06-30                  | 2024-06-30                  |
|---|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 4 509 910                   | 4 509 910                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 17 168 014                  | 12 241 369                  |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>21 677 924</strong> | <strong>16 751 279</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 18 654 101                  | 18 212 687                  |
| Årets resultat                                  |        | 4 868 578                   | 5 368 059                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>23 522 679</strong> | <strong>23 580 746</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>45 200 603</strong> | <strong>40 332 025</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16 | 36 372 250                  | 27 391 850                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>36 372 250</strong> | <strong>27 391 850</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16 | 3 099 600                   | 13 145 000                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 717 262                   | 941 249                     |
| Skatteskulder                                   |        | 141 283                     | 22 623                      |
| Övriga skulder                                  | Not 17 | 684 396                     | 698 521                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 2 778 931                   | 2 759 871                   |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>8 421 472</strong>  | <strong>17 567 264</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>89 994 324</strong> | <strong>85 291 138</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2024/2025         | 2023/2024         |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |                   |                   |
| Rörelseresultat   | 5 430 552         | 5 670 806         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                   |
| Avskrivningar   | 3 031 840         | 3 031 840         |
|   | <b>8 462 392</b>  | <b>8 702 646</b>  |
| Erhållen ränta  | 528 180           | 477 717           |
| Erlagd ränta  | -1 075 417        | -851 696          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>7 915 155</b>  | <b>8 328 668</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | -273 989          | 94 733            |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | 892 445           | 342 927           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>8 533 611</b>  | <b>8 766 328</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                   |                   |
| Amortering av lån   | -1 065 000        | -3 435 564        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 065 000</b> | <b>-3 435 564</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   |                   |                   |
| Årets kassaflöde  | 7 468 610         | 5 330 764         |
| Likvida medel vid årets början  | 26 091 175        | 20 760 411        |
| Likvida medel vid årets slut  | 33 559 785        | 26 091 175        |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 92       |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 20-30    |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning\*

|  | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 21 201 468               | 20 191 704               |
| Hyror, lokaler                         | 697 568                  | 697 568                  |
| Hyror, garage                          | 847 536                  | 847 378                  |
| Hyror, p-platser                       | 345 720                  | 345 894                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -350 349                 | -350 253                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -8 983                   | -9 282                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -35 697                  | -40 244                  |
| Rabatter                               | -478                     | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 3 602 864                | 3 602 864                |
| Elavgifter                             | 1 800                    | 2 100                    |
| Övriga avgifter                        | -600                     | -600                     |
| IT-avgifter                            | 679 248                  | 910 314                  |
| Övriga ersättningar                    | 143 246                  | 92 046                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -3                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>27 123 339</b>        | <b>26 289 486</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter\*

|                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 201 646                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 223 489                  | 253 223                  |
| Försäkringsersättningar             | 1 180 337                | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 403 826</b>         | <b>454 869</b>           |

\*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 855 176               | -2 363 372               |
| Reparationer*                        | -1 769 716               | -1 085 477               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -922 360                 | -831 000                 |
| Tomträttsavgäld                      | -1 411 780               | -1 370 159               |
| Försäkringspremier                   | -664 637                 | -575 476                 |
| Kabel- och digital-TV                | -603 815                 | -701 331                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 100                    | 700                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -2 738                   | -18 362                  |
| Serviceavtal                         | -14 375                  | -56 947                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -66 580                  | -172 345                 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -71 654                  | -30 807                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -82 813                  | -298 200                 |
| Ersättningar till hyresgäster        | -37 477                  | 0                        |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -4 125                   | -4 219                   |
| Förbrukningsinventarier              | -53 136                  | -177 805                 |



|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fordons- och maskinkostnader | -2 476             | -16 018            |
| Vatten                       | -1 336 542         | -1 159 478         |
| Fastighetsel                 | -663 383           | -681 313           |
| Uppvärmning                  | -3 893 515         | -3 797 769         |
| Sophantering och återvinning | -697 917           | -629 153           |
| Förvaltningsarvode drift     | -1 658 465         | -1 944 537         |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-17 810 581</b> | <b>-15 913 070</b> |

\*708 883kr av total summan utgörs av skador från brand och 628 342kr av totalsumman för vattenskador i lägenheter.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                        | -34 037                  |
| Förvaltningsarvode administration          | -1 371 172               | -1 316 390               |
| IT-kostnader                               | -10 097                  | -8 125                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -40 000                  | -35 000                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -14 598                  | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -40 117                  | -65 327                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 944                   | -6 169                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -106 737                 | -65 712                  |
| Representation                             | -4 906                   | -5 185                   |
| Kontorsmateriel                            | -36 903                  | -47 366                  |
| Telefon och porto                          | -50 907                  | -34 694                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -9 950                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -15 600                  | -5 212                   |
| Konsultarvoden                             | -82 002                  | -125 689                 |
| Bankkostnader                              | -12 060                  | -12 265                  |
| Advokat och rättegångskostnader            | -31 400                  | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 818 443</b>        | <b>-1 771 120</b>        |

#### Not 6 Personalkostnader

|   | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -287 050                 | -268 948                 |
| Övriga ersättningar                                   | -51 044                  | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -23 210                  | -22 113                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -571                     |
| Sociala kostnader                                     | -74 446                  | -65 887                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-435 750</b>          | <b>-357 519</b>          |



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -455 772                 | -455 772                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -2 576 068               | -2 576 068               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-3 031 840</b>        | <b>-3 031 840</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 515 146                  | 553 243                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 764                    | 596                      |
| Övriga ränteintäkter  | 3 696                    | 5 786                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>520 607</b>           | <b>559 625</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 081 819               | -862 240                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -761                     | -133                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 082 580</b>        | <b>-862 373</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 35 575 141         | 35 575 141         |
| Tillkommande utgifter                         | 92 136 465         | 92 136 465         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>127 711 606</b> | <b>127 711 606</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -19 642 983        | -19 187 211        |
| Tillkommande utgifter | -51 005 077        | -48 429 010        |
|                       | <b>-70 648 060</b> | <b>-67 616 220</b> |

**Årets avskrivningar**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -455 772          | -455 772          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -2 576 068        | -2 576 068        |
|   | <b>-3 031 840</b> | <b>-3 031 840</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-73 679 900**      **-70 648 060****Restvärde enligt plan vid årets slut****54 031 705**      **57 063 545****Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 15 476 385 | 15 932 158 |
| Tillkommande utgifter | 38 555 320 | 41 131 387 |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 423 000 000 | 490 000 000 |
| Lokaler  | 25 000 000  | 16 800 000  |

**Totalt taxeringsvärde****448 000 000**      **506 800 000***varav byggnader*

293 200 000      301 000 000

*varav mark*

154 800 000      205 800 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

**2025-06-30**      **2024-06-30****Vid årets början**

Inventarier och verktyg      675 312      675 312

**675 312**      **675 312****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****675 312**      **675 313****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg      -675 312      -675 312

**-675 312**      **-675 312****Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg      -675 312      -675 312

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-675 312**      **-675 312****Restvärde enligt plan vid årets slut****0**      **0****Not 12 Andra långfristiga fordringar****2025-06-30**      **2024-06-30**

Andra långfristiga fordringar      780 000      780 000

**Summa andra långfristiga fordringar****780 000**      **780 000****Not 13 Övriga fordringar****2025-06-30**      **2024-06-30**

Skattekonto      212 862      209 166

**Summa övriga fordringar****212 862**      **209 166**

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 236 264          | 243 837          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 349 350          | 311 918          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 288 686          | 152 183          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 183 727          | 77 034           |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 351 945          | 351 945          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 409 972</b> | <b>1 136 916</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 1 272             | 4 360             |
| Bankmedel                   | 26 840 563        | 16 698 118        |
| Transaktionskonto           | 6 717 950         | 9 388 697         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>33 559 785</b> | <b>26 091 175</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                          | 39 471 850        | 40 536 850        |
| Kortfristig del av låneskuld            | -3 099 600        | -13 145 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>36 372 250</b> | <b>27 391 850</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,00%      | 2025-12-01          | 2 094 600,00         | 0,00                 | 30 000,00           | 2 064 600,00         |
| SBAB         | 2,97%      | 2026-07-14          | 6 120 000,00         | 0,00                 | 160 000,00          | 5 960 000,00         |
| SBAB         | 4,40%      | 2026-09-15          | 6 600 000,00         | 0,00                 | 160 000,00          | 6 440 000,00         |
| SBAB         | 1,03%      | 2026-10-12          | 7 201 000,00         | 0,00                 | 220 000,00          | 6 981 000,00         |
| SBAB         | 3,29%      | 2028-01-19          | 6 040 000,00         | 0,00                 | 160 000,00          | 5 880 000,00         |
| NORDEA       | 3,67%      | 2028-01-19          | 6 201 250,00         | 0,00                 | 175 000,00          | 6 026 250,00         |
| SBAB         | 3,01%      | 2029-01-15          | 6 280 000,00         | 0,00                 | 160 000,00          | 6 120 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>40 536 850,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 065 000,00</b> | <b>39 471 850,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 2 064 600kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.



**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 617 622        | 648 703        |
| Mottagna depositioner              | 2 650          | 2 650          |
| Skuld för moms                     | 47 399         | 47 168         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 16 725         | 0              |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>684 396</b> | <b>698 521</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 94 717           | 87 554           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 86 128           |
| Upplupna elkostnader                                      | 43 297           | 42 293           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 119 413          | 102 584          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 160 313          | 159 909          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 91 800           | 45 765           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 29 625           | 29 375           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 19 056           | 182 220          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 2 220 710        | 2 024 043        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 778 931</b> | <b>2 759 871</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 66 904 000 | 66 904 000 |

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Irma Halilovic

---

Clas Carlyd

---

Katarina Sundström

---

Sulo-Jesper Blom

---

Eric Morgan

---

Karin Ek Fröjd

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Baker Tilly Guide AB

---

Håkan Rist  
Auktoriserad revisor

---

Lars Andreen  
Förtroendevald revisor



---

# RB BRF Guldringen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RB BRF Guldringen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Document ID 09222115557557028108

## Document

### Brf Guldringen Årsredovisning - 2024-2025

Main document

22 pages

Initiated on 2025-09-15 16:21:53 CEST (+0200) by Niklas Svensson (NS)

Finalised on 2025-09-18 13:58:31 CEST (+0200)

## Initiator

### Niklas Svensson (NS)

Riksbyggen

niklas.svensson@riksbyggen.se

## Signatories

### Irma Halilovic (IH)

irma.halilovic@seb.se



The name returned by Swedish BankID was "IRMA HALILOVIC"

Signed 2025-09-17 10:57:15 CEST (+0200)

### Clas Carlyd (CC)

clas@carlyd.se



The name returned by Swedish BankID was "KENT CLAS-GÖRAN CARLRYD"

Signed 2025-09-15 16:26:52 CEST (+0200)

### Katarina Sundström (KS)

katarina.2.sundstrom@aldrevardomsorg.goteborg.se



The name returned by Swedish BankID was "Hjördis Katarina Sundström"

Signed 2025-09-17 12:30:45 CEST (+0200)

### Sulo.Jesper Blom (SB)

jesper.blom2@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SULO-JESPER BLOM"

Signed 2025-09-15 16:25:15 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557557028108

**Eric Morgan (EM)**  
eric.morgan051@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "ERIC MORGAN"  
Signed 2025-09-15 23:40:27 CEST (+0200)

**Karin Ek Fröjd (KEF)**  
karin.ekfrojd@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "KARIN EK FRÖJD"  
Signed 2025-09-15 17:32:25 CEST (+0200)

**Lars Andreen (LA)**  
lars.a.andreen@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "LARS ANDREEN"  
Signed 2025-09-18 13:06:02 CEST (+0200)

**Håkan Rist (HR)**  
hakan.rist@bakertilly.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Hans Håkan Rist"  
Signed 2025-09-18 13:58:31 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

