



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldborgen

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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelsedagen är 2021-01-01. Fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande 2030-12-31. Avgäldsperioden går ut 2030-12-31 och ska då omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 8 015 kvm och 18 lokaler om 1 536 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 951 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karin Lise-Lott Gustafsson	Ordförande
Fabrizio Fonte	Styrelseledamot
Hanna Månsson	Styrelseledamot
Julia Linnea Lindemalm	Styrelseledamot
Lena Maricic	Styrelseledamot
Martin Greger Jansson	Styrelseledamot
Nils Johan Edwin Ek	Styrelseledamot

### Valberedning

Jens Sjölander

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

### Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

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

- 2011** ● Källardörrar i plåt - Utbyte av dörrar hus 1.  
Byte av avlopsstammar hus 2  
Källartrappor - Ny betong
  
- 2012** ● Fortlöpande åtgärder garagetak  
Renovering av värmväxlare  
Åtgärdat vattenskador lokal 508  
Råttstopp källaren  
Justering badrumströsklar  
Reparation dagvattenledning källare  
Åtgärd torkrum Edward Lindahlgatan 20 C  
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5  
Postboxar
  
- 2013** ● Utbytning styrutrustning värme - Energisparande åtgärd  
Lokal 508 renoverad toalett  
Installation brandvarnare på vindar - Säkerhet  
Montering postboxar  
Renovering hyreslägenheter  
Div yttre/ inre underhåll - garageuppfart, källartrappor, vitvaror  
Nya entrémattor
  
- 2013-2014** ● Åtgärder tvättstuga
  
- 2014** ● Bredband, nyinstallation  
Vattenskada - Källarlokal inklusive Handelsbanken
  
- 2014-2015** ● Porttelefoner - Arbete med felsökning och förbättringar pågår
  
- 2015** ● Radiatorventiler - Energibesparande åtgärd
  
- 2017** ● 2 st torktumlare - På Edvard Lindahlgatan och Köpenhamnsvägen  
Bouleplan - Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.  
Besiktning av garage - Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
  
- 2018** ● Åtgärd av garagedfart
  
- 2019** ● Spolning ledningar  
Tvättstugor - Ommålning, byte av dåliga maskiner  
Belysning - Byte av armaturer
  
- 2020** ● Hissar Köpenhamnsvägen - Statusbesiktning och åtgärd  
Hissar Örsholmsgången 4 - 3 hissar uppgraderas
  
- 2021** ● Målning av dörrar trapphus.  
Fasadtvätt - Högtryckstvätt  
Renovering garage - Betonglagningar och därefter nya ytskikt.  
Nytt Miljöhus - Sopnedkassen stängs för restavfall.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen genomfört den avslutande delen av relining av fastighetens avloppssystem. Åtgärden har varit nödvändig för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och minska risken för framtida vattenskador.

Projektet är nu avslutat och inga större underhållsarbeten är planerade inom den närmaste framtiden enligt gällande underhållsplan.

För finansiering av åtgärderna har föreningen delvis nyttjat befintliga likvida medel samt upptagit ett begränsat lån.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 309 931	10 304 180	9 333 975	8 632 689
Resultat efter fin. poster	-3 698 222	-285 572	-2 632 435	-7 264 433
Soliditet (%)	45	47	45	46
Yttre fond	3 786 950	1 216 339	1 216 339	1 216 339
Taxeringsvärde	194 885 000	202 196 000	202 196 000	202 196 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	950	923	867	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	68,1	70,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 419	10 333	10 920	10 969
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 030	7 903	8 352	9 069
Sparande / kvm totalyta, kr	228	288	206	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	101	84	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	118	100	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	41	38	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	259	222	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,67	1,72	0,85
Räntekänslighet (%)	10,97	11,20	12,60	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el och vatten (totalt 451 237 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Trots ett redovisat negativt resultat uppvisar föreningen ett tillfredsställande kassaflöde från den löpande verksamheten. Resultatet påverkas i hög grad av avskrivningar samt kostnader kopplade till det avslutade underhållsprojektet.

Efter genomförda åtgärder bedömer styrelsen att kostnadsnivån framöver kommer att vara lägre och mer förutsägbar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	105 890 024	-	-	105 890 024
Upplåtelseavgifter	11 815 679	-	-	11 815 679
Fond, yttre underhåll	1 216 339	-891 389	3 462 000	3 786 950
Balanserat resultat	-46 024 466	605 817	-3 462 000	-48 880 648
Årets resultat	-285 572	285 572	-3 741 609	-3 741 609
<b>Eget kapital</b>	<b>72 612 005</b>	<b>0</b>	<b>-3 741 609</b>	<b>68 870 396</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 418 649
Årets resultat	-3 741 609
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 462 000
<b>Totalt</b>	<b>-52 622 258</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 715 386
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-48 906 872</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	10 309 931	10 304 180
Övriga rörelseintäkter	3	311 492	8 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 621 423</b>	<b>10 313 024</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 792 215	-5 335 347
Övriga externa kostnader	9	-755 591	-577 028
Personalkostnader	10	-351 285	-303 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 128	-2 259 616
Övriga rörelsekostnader		-69 273	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 216 492</b>	<b>-8 475 066</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 595 070</b>	<b>1 837 958</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 254	36 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 126 407	-2 159 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 103 153</b>	<b>-2 123 530</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 698 222</b>	<b>-285 572</b>
<b>Skatt</b>		<b>-43 387</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 741 609</b>	<b>-285 572</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	147 242 848	149 490 976
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 242 848</b>	<b>149 490 976</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>147 242 848</b>	<b>149 490 976</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		336 312	163 403
Övriga fordringar	14	271 270	210 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	922 135	894 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 529 717</b>	<b>1 268 787</b>
<b>Kassa och bank</b>			
SBC klientmedel i SHB		2 980 667	2 916 818
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 980 667</b>	<b>2 916 818</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 510 384</b>	<b>4 185 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 753 232</b>	<b>153 676 581</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		117 807 703	117 807 703
Fond för yttre underhåll		3 786 950	1 216 339
Kapitaltillskott		-102 000	-102 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 492 653</b>	<b>118 922 042</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-48 880 648	-46 024 466
Årets resultat		-3 741 609	-285 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-52 622 258</b>	<b>-46 310 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 870 396</b>	<b>72 612 005</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 206 250	33 416 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 206 250</b>	<b>33 416 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 696 527	45 231 453
Leverantörsskulder		932 975	296 755
Skatteskulder		593 199	527 667
Övriga kortfristiga skulder		-45 208	153 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 499 093	1 439 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 676 586</b>	<b>47 648 326</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 753 232</b>	<b>153 676 581</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 595 070</b>	<b>1 837 958</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 248 128	2 259 616
	<b>653 058</b>	<b>4 097 574</b>
Erhållen ränta	23 254	36 230
Erlagd ränta	-2 114 433	-2 134 962
Betald inkomstskatt	-43 387	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 481 507</b>	<b>1 998 842</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-260 930	-704 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	551 212	-128 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 191 225</b>	<b>1 165 871</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	1 995 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-744 926	-4 462 426
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 255 074</b>	<b>-2 467 426</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>63 849</b>	<b>-1 301 555</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 916 818</b>	<b>4 218 373</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 980 667</b>	<b>2 916 818</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldborgen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,07 - 10,00 %
---------	----------------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder

2025

6 526 797

2024

6 311 286

Rabatter p-platser/garage	-1 632	0
Hysesintäkter bostäder	433 074	446 097
Hysesintäkter lokaler	327 124	304 348
Hysesintäkter lokaler, moms	1 481 951	1 436 592
Hysesintäkter garage	355 266	353 096
Hysesintäkter förråd	22 644	22 416
Deb. fastighetsskatt	7 620	7 020
Deb. fastighetsskatt, moms	20 184	15 759
Intäkter kabel-TV	95 395	95 400
Bredband	213 840	212 850
Hyses- och avgiftsrabatt	-112 980	-65 597
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	300	0
Vatten, moms	100	0
El, moms	833 467	1 067 382
Elintäkter laddstolpe	9 851	4 975
Elintäkter laddstolpe moms	723	0
Tvättstugeavgifter	900	300
Nycklar/lås vidarefakturering	2 600	3 500
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	569	2 387
Pantsättningsavgift	25 534	21 057
Överlåtelseavgift	28 708	17 409
Administrativ avgift, moms	2 401	735
Administrativ avgift	3 920	2 352
Andrahandsuthyrning	30 870	31 070
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	13 750
Öres- och kronutjämning	-15	-5
<b>Summa</b>	<b>10 309 931</b>	<b>10 304 180</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 933	0
Övriga intäkter	6 024	8 418
Återvunnen moms	295 979	0
Övriga intäkter, moms	2 556	426
<b>Summa</b>	<b>311 492</b>	<b>8 844</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 864	5 577
Fastighetsskötsel gård enl avtal	79 384	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 210
Städning enligt avtal	4 877	0
Sotning	0	18 316
Besiktningar	73 137	0
Hissbesiktning	6 873	15 117
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 451
Brandskydd	9 095	0
Gårdkostnader	16 458	10 107
Gemensamma utrymmen	6 685	18 272
Sophantering	2 524	0
Snöröjning/sandning	23 987	31 445
Serviceavtal	36 825	80 563
Serviceavtal, hissar	-227	0
Förbrukningsmaterial	11 099	15 817
<b>Summa</b>	<b>275 581</b>	<b>230 875</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	60 584	0
Hyseslägenheter	0	5 227
Hyseslokaler	0	14 030
Tvättstuga	63 501	82 942
Dörrar och lås/porttele	32 603	50 082
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 208
VVS	66 826	29 087
Ventilation	0	11 713
Elinstallationer	5 193	41 017
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 158
Hissar	112 482	34 527
Tak	0	42 196
Garage/parkering	0	14 539
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 185
<b>Summa</b>	<b>341 189</b>	<b>332 912</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	123 676	0
Hyreslägenheter	0	336 287
VVS	3 580 116	107 963
Ventilation	11 594	11 941
Elinstallationer	0	44 504
Tak	0	366 630
Mark/gård/utemiljö	0	24 065
<b>Summa</b>	<b>3 715 386</b>	<b>891 389</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	973 167	1 001 071
Uppvärmning	1 055 519	1 173 926
Vatten	430 405	405 955
Sophämtning/renhållning	76 461	62 816
Grovsopor	9 883	0
<b>Summa</b>	<b>2 545 436</b>	<b>2 643 767</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 334	134 043
Tomträttsavgäld	1 330 574	678 565
Kabel-TV	79 674	59 583
Bredband	119 379	98 063
Fastighetsskatt	283 662	266 150
<b>Summa</b>	<b>1 914 623</b>	<b>1 236 405</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	264	0
Tele- och datakommunikation	5 246	8 007
Juridiska åtgärder	813	35 809
Inkassokostnader	8 525	7 340
Revisionsarvoden extern revisor	34 177	0
Styrelseomkostnader	2 692	2 578
Fritids och trivselkostnader	9 139	2 565
Föreningskostnader	7 628	5 552
Förvaltningsarvode enl avtal	353 468	371 292
Överlåtelsekostnad	27 846	21 916
Pantsättningskostnad	29 317	24 833
Administration	67 207	68 944
Konsultkostnader	199 410	28 193
Bostadsrätterna Sverige	8 488	0
Föreningsavgifter	1 373	0
<b>Summa</b>	<b>755 591</b>	<b>577 028</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	268 323	229 200
Arbetsgivaravgifter	82 962	73 874
<b>Summa</b>	<b>351 285</b>	<b>303 074</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 127 121	2 159 760
Dröjsmålsränta	52	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-766	0
<b>Summa</b>	<b>2 126 407</b>	<b>2 159 760</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	177 248 705	177 248 705
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>177 248 705</b>	<b>177 248 705</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-27 757 729	-25 509 601
Årets avskrivning	-2 248 128	-2 248 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 005 857</b>	<b>-27 757 729</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>147 242 848</b>	<b>149 490 976</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	121 200 000
Taxeringsvärde mark	78 885 000	80 996 000
<b>Summa</b>	<b>194 885 000</b>	<b>202 196 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	76 640	76 640
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76 640</b>	<b>76 640</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-76 640	-65 152
Årets avskrivning	0	-11 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-76 640</b>	<b>-76 640</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	270 367	210 675
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	903	0
<b>Summa</b>	<b>271 270</b>	<b>210 675</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	31 189	22 520
Förutbet försäkr premier	34 680	0
Förutbet kabel-TV	19 997	20 160
Förutbet tomträttsavgäld	678 565	678 565
Förutbet bredband	28 124	19 613
Upplupna intäkter	129 580	153 851
<b>Summa</b>	<b>922 135</b>	<b>894 709</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-07-15	2,88 %	12 343 750	12 468 750
Nordea	2026-03-19	2,33 %	21 952 777	22 181 453
Nordea	2027-08-18	2,80 %	20 737 500	20 947 500
Nordea	2026-10-15	2,36 %	10 400 000	10 550 000
Nordea	2028-07-19	2,71 %	12 468 750	12 500 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-21	2,24 %	2 000 000	
<b>Summa</b>			<b>79 902 777</b>	<b>78 647 703</b>
Varav kortfristig del			46 696 527	45 231 453

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 239 397 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 163	230
Uppl kostnad Städning entrepr	2 535	0
Uppl kostn el	94 294	114 831
Uppl kostnad Värme	142 214	131 809
Uppl kostn räntor	297 219	285 245
Uppl kostn vatten	37 175	34 991
Uppl kostnad Sophämtning	4 033	4 543
Uppl kostnad arvoden	103 926	69 424
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 694	23 680
Förutbet hyror/avgifter	775 840	774 580
<b>Summa</b>	<b>1 499 093</b>	<b>1 439 333</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

98 500 000

2024-12-31

98 500 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat utöver löpande underhåll. Föreningen planerar att under 2026 avyttra en hyresrätt, varvid erhållen likvid avses användas för att återbetala det lån som upptagits i samband med reliningprojektet.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Malmö

---

Fabrizio Fonte  
Styrelseledamot

---

Hanna Månsson  
Styrelseledamot

---

Julia Linnea Lindemalm  
Styrelseledamot

---

Karin Lise-Lott Gustafsson  
Ordförande

---

Lena Maricic  
Styrelseledamot

---

Martin Greger Jansson  
Styrelseledamot

---

Nils Johan Edwin Ek  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 10:06

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:29

**DOCUMENT ID:**

Sy1ZSYeCZl

**ENVELOPE ID:**

rJkbSF10bl-Sy1ZSYeCZl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Guldborgen, 769615-0130 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

**SHA-512:**

de1cedec043fbd5c9bdc4376eaa7fc5f10a24e168c29f  
e099fa27abcf1d85ee5ca569bed5ef301d825ef3f689c5b  
9e0162f6c2c6937b6f849bdc7aab602671

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. Karin Lise-Lott Gustafsson info@hairjunkie.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:00 30.04.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.150
2. HANNA MÅNSSON mansson.hanna@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 19:06 30.04.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.73.60
3. LENA AINA MARICIC thulin.lena@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 22:02 30.04.2026 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.8.122
4. Martin Greger Jansson jansson12335@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:02 03.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.8.250
5. Fabrizio Fonte fabrizio_fonte@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:44 04.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.250
6. JULIA LINNEA LINDEMALM julia.lindemalm@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:19 30.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.183
7. Nils Johan Edwin Ek edwineken@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:38 02.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.95
8. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:06 06.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.151

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

## 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