







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 270 kr/kvm	**Investeringsbehov** 365 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 369 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 292 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 965 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Guldberget i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 270 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Målsättningen är att upprätthålla ett stabilt sparande för att säkerställa framtida underhåll och investeringar, vilket har planerats i samarbete med HSB:s ekonomer att succesivt ökas till 370kr/kvm 2030.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 365 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Det beräknade investeringsbehovet ligger i linje med fastigheternas ålder och underhållsplan, och hanteras genom löpande planering med en extern konsultat och en långsiktig underhållsplan.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 4 369 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en balanserad och förhållandevis låg skuldsättning, vilket ger god ekonomisk stabilitet. Lånen amorteras ca 2% årligen enligt rekommendationer av banken och HSB's ekonomiska förvaltning.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen förväntas inte påverkas nämnvärt av räntehöjningar på kort sikt, vilket innebär stabila avgifter. Det finns en långsiktig underhållsplan samt låneplan med rullande löptider som ger lägre exponering för räntesvängningar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 292 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden ligger inom ett normalt spann för fastigheter från 1940-talet. Efter en energikonsultation i 2022 har samtliga möjliga åtgärder genomförts. Fjärrvärmepriserna från Göteborgsenergi ökade i 2025 gentemot 2024 och nya värmeväxlare installerades för att minska uppvärmingskostnader.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Fastigheterna och marken ägs av föreningen, men ett arrendeavtal gäller för parkeringsplatserna 1–19.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 965 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften, som tar hänsyn till framtida investeringar och underhåll, ligger i linje med medelvärdet för liknande föreningar. Avgiften inkluderar Internet, TV och IMD el avgift. Höjningarna förväntas stabiliseras till cirka 3 % årligen 2026-2030 och därefter ca 2 %.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Guldberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldheden 14:1	1945-06-28	1947
Guldheden 15:1	1945-06-28	1947
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 282
2	lokaler (hyresrätt)	2
56	p-platser	0
Totalt 154 objekt		**6 284**

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Skyllberg	Ordförande	2022-06-06	
Annika Rutgersson	Ledamot	2025-05-14	
Caryanne Nisbet	Ledamot	2024-05-20	
Mikaela De Young	Ledamot	2024-05-20	
Alexandra Olow Wass	Ledamot	2025-10-13	2026-01-20
Oscar Dahlkild	Ledamot	2025-05-14	2025-10-15
Christian Karlsson	Ledamot	2025-05-14	
Mathilda Arnkil	HSB-Ledamot	2024-11-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikaela De Young, Caryanne Nisbet samt Susanne Skyllberg. Oscar Dahlkild och Alexandra Wass har valt att gå i förtid.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Skyllberg, Caryanne Nisbet, Mikaela De Young, och Alexandra Olow Wass.

Revisorer har varit: Håkan Sterner med Martin Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helena Stensöta (sammankallande) och Jonas Román, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-28. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var förslag till ändring av stadgar.
Stämman beslutade att godkänna förslag till stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-29.

Årsavgifterna höjdes den 2025-01-01 med 5 % och uppgår i genomsnitt till 965 kr/m². Hyran för parkeringsplatser höjdes med 5 % för samtliga platser. Detta är den sista större planerade justeringen av årsavgifterna till följd av världsläget med ökade driftkostnader och räntekostnader. För de nästkommande fem åren är de planerade höjningarna 3%, för att därefter återgå till 2% i linje med inflationen. Notera att årsavgifter för el ingår i avgifter.
Ett lån om cirka 7,8 mkr som löpte ut i mars delades upp och bands på 4 år till 2,87 % samt på 5 år till 3,03 %.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
2007	Renovering av tegelfasader åt söder och öster
2008	Takrenovering med byte av fotrännor och simslist på samtliga hus
2011	Ny dränering kring hus 16, 18 och 19
2012	Nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter
2013	Renovering av styrelserummet, målning av ytterdörrar och ny värmeväxlare till fjärrvärmesystemet
2015	Nya värmekulvertar mellan husen samt vacuumavluftare till värmesystemet
2016	Fasadrenovering på hus 14 och 19
2016	Installation av system för att förhindra is i hängrännor på hus 19
2017	Installation av datoriserat värmeregleringssytem. Byte av radiatorventiler samt kallibrering av värmesystem i samtliga lägenheter.
2017	Upprustning av skyddsrum enligt myndighetskrav
2019	Installation av rökluckor med fjärrmanövrering
2020	Laddpunkter till 4 parkeringsplatser
2020	Installation av nytt passagesystem med bokningstavlor i entréer
2020	Byte av belysningsarmaturer (LED-konvertering) på vindar och i källare
2021	Laddpunkter till ytterligare 4 parkeringsplatser
2021	Installation av dörrautomatik till soprum och tvättstuga
2022	Installation av dörrautomatik i portar
2023	Renovering fasader
2023	Byte av balkonger
2023	Renovering av hissar
2023	Genomgång av fönster och renovering av dessa där behov fanns
2023	Avloppsrensning
2024	Nya brandvarnare till medlemmarnas lägenheter
2024	OVK-inspektion samt rensning av ventilationskanaler
2024	Utomhusbelysning
2024	Laddpunkter till ytterligare 10 parkeringsplatser, Linjemarkering P-platserna 1-19
2025	Trapphusarmaturer LED
2025	Avloppsrensning Hus 14
2025	Nya Värmeväxlare

Dokument-ID 092221155557573244000 Signerat SS, CN, MA, MDY, CK, HS, LP

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2027	Översyn tvättstugor
2027	Avloppsrensning
2028	Översyn avloppsledningar
2029	Avloppsrensning
2030	Asfaltering
2030	Nya balkongdörrar
2030	Målning av trapphus
2030	OVK-besiktning
2031	Underhåll smidesräcken och trappor

Förväntad framtida utveckling
Enligt underhållsplanen för åren 2026-2031 ska föreningen se över vissa områden och uvärdera deras skick, därmed i samband översynen av tvättstugor och avloppsledningar kan ytterligare kostnader tillkomma, tex relining eftersom det är 30 år sedan stamrenovering utfördes, detta är dock redan inräknat i investeringsbehoven och sparande.

Under 2022 genomfördes en energianalys av HSB och föreningen har av deras energikonsulter föreslagits att; isolera vindarna, primäransluta fjärrvärme till varje hus och låta Göteborgsenergi äga kulvert och växlare, byta till LED-lampor på samtliga gemensamma ytor, installera frånluftsfläktar i varje hus och frånluftsvärmepump samt installera solceller på taken. De flesta av förslagen är dock inte genomförbara. Det som har kunnat åtgärdas har färdigställts under 2025 vilket var byte till LED-lampor samt byta värmeväxlare.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	270	287	193	132	166
Skuldsättning, kr/kvm	4 369	4 441	4 597	4 025	2 438
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 371	4 442	4 597	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	3
Energikostnad, kr/kvm	292	281	244	253	190
Årsavgifter, kr/kvm	965	926	882	714	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 074	1 077	979	799	762
Nettoomsättning, tkr	6 679	6 405	6 031	4 979	4 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	293	-73	98	480
Soliditet, %	23	22	21	23	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beor på att individuell mätning av el ingår fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	141 012	0	0	141 012
Underhållsfond, kr	3 955 222	0	-128 646	3 826 576
S:a bundet eget kapital, kr	**4 096 234**	**0**	**-128 646**	**3 967 588**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 041 121	292 693	128 646	4 462 460
Årets resultat, kr	292 693	-292 693	135 464	135 464
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 333 814**	**0**	**264 110**	**4 597 924**
S:a eget kapital, kr	**8 430 048**	**0**	**135 464**	**8 565 512**

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 598 646 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 333 814
Årets resultat, kr	135 464
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	598 646
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 597 924**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 597 924**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 679 480	6 404 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 083	362 320
Summa Rörelseintäkter		**6 748 563**	**6 766 929**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 390 912	-3 938 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 509	-483 281
Personalkostnader	Not 6	-172 799	-182 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-964 551	-956 666
Summa Rörelsekostnader		**-5 667 771**	**-5 560 733**
Rörelseresultat		**1 080 792**	**1 206 196**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 928	2 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-947 256	-915 786
Summa Finansiella poster		**-945 328**	**-913 503**
Resultat efter finansiella poster		**135 464**	**292 693**
Resultat före skatt		**135 464**	**292 693**
Årets resultat		**135 464**	**292 693**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	34 850 515	35 645 976
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	28 315	36 905
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	321 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**34 878 830**	**36 003 881**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**34 879 330**	**36 004 381**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		613	113
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 521 157	1 515 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 802	118 707
Summa Kortfristiga fordringar		**2 643 572**	**1 634 086**
Summa Omsättningstillgångar		**2 643 572**	**1 634 086**
Summa Tillgångar		**37 522 902**	**37 638 467**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 012	141 012
Fond för yttre underhåll		3 826 576	3 955 222
Summa Bundet eget kapital		**3 967 588**	**4 096 234**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 462 460	4 041 121
Årets resultat		135 464	292 693
Summa Fritt eget kapital		**4 597 924**	**4 333 814**
Summa Eget kapital		**8 565 512**	**8 430 049**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 464 361	20 007 486
Summa Långfristiga skulder		**21 464 361**	**20 007 486**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 992 500	7 899 375
Leverantörsskulder		427 693	281 987
Skatteskulder		13 299	13 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	48 898	52 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 010 639	953 856
Summa Kortfristiga skulder		**7 493 029**	**9 200 932**
Summa Skulder		**28 957 390**	**29 208 418**
Summa Eget kapital och skulder		**37 522 902**	**37 638 467**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 080 792	1 206 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	964 551	956 666
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**964 551**	**956 666**
Erhållen ränta	1 928	2 283
Erlagd ränta	-937 447	-931 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 109 824**	**1 233 977**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 513	95 085
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	189 163	-155 965
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**184 650**	**-60 879**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 294 474**	**1 173 098**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	160 500	-321 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**160 500**	**-321 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	-973 440
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-450 000**	**-973 440**
Årets kassaflöde	**1 004 974**	**-121 342**
Likvida medel vid årets början	**1 435 510**	**1 556 853**
Likvida medel vid årets slut	**2 440 484**	**1 435 510**

Dokument-ID 092221155557573244000 Signerat SS, CN, MA, MDY, CK, HS, LP

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	18-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 849 076	5 570 004
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	212 354	249 053
	Hyror lokaler	73 500	89 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	408 175	400 560
	Hyror förbrukningsbaserad	31 787	0
	Hyror övrigt	31 300	32 100
	Övriga primära intäkter	77 948	75 492
	Summa Bruttoomsättning	**6 684 140**	**6 416 209**
	Hyresbortfall	-4 660	-11 600
	Summa	**-4 660**	**-11 600**
	Summa Nettoomsättning	**6 679 480**	**6 404 609**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	34 850	0
	Övriga sekundära intäkter	34 233	362 320
	Summa Övriga rörelseintäkter	**69 083**	**362 320**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-709 959	-646 306
	Snö och halk-bekämpning	-54 565	-71 757
	Reparationer	-486 599	-214 011
	Planerat underhåll	-598 646	-552 625
	El	-485 577	-405 498
	Uppvärmning	-1 025 181	-1 068 004
	Vatten	-324 712	-289 896
	Sophämtning	-214 855	-178 992
	Fastighetsförsäkring	-87 107	-95 516
	Kabel-TV och bredband	-204 600	-227 498
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 214	-159 560
	Övriga driftkostnader	-28 896	-28 449
	Summa Driftskostnader	**-4 390 912**	**-3 938 113**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 396	-278
	Administrationskostnader	-33 050	-23 919
	Extern revision	-13 875	-16 000
	Konsultkostnader	-21 252	-24 138
	Medlemsavgifter	-37 800	-37 800
	Föreningsverksamhet	-13 437	-15 336
	Övriga förvaltningskostnader	-2 700	-365 811
	Summa Övriga externa kostnader	**-139 509**	**-483 281**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-128 800	-128 800
	Revisionsarvode	-7 300	-7 300
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-33 699	-40 314
	Övriga personalkostnader	0	-3 260
	Summa Personalkostnader	**-172 799**	**-182 673**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-924 665	-924 665
	Avskrivning på markanläggning	-31 296	-20 596
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 590	-11 405
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-964 551**	**-956 666**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-947 256	-915 786
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-947 256**	**-915 786**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 520 736	45 520 736
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 877 000	1 877 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	903 232	903 232
	Årets investeringar	160 500	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**48 461 468**	**48 300 968**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 212 992	-11 267 731
	Årets avskrivningar	-955 961	-945 261
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 168 953**	**-12 212 992**
	Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan		
	Ingående nedskrivningar	-442 000	-442 000
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	**-442 000**	**-442 000**
	Utgående redovisat värde	**34 850 515**	**35 645 976**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 400 000	74 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	465 000	308 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 800 000	90 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000	0
Summa	**142 671 000**	**164 908 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	29 030 000	29 030 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**29 030 000**	**29 030 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	216 130	216 130
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**216 130**	**216 130**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-179 225	-167 820
	Årets avskrivningar	-8 590	-11 405
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-187 815**	**-179 225**
	Utgående redovisat värde	**28 315**	**36 905**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	321 000	0
	Årets investeringar	0	321 000
	Omklassificering till byggnad	-321 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**321 000**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 440 484	1 435 510
	Övriga fordringar	80 673	79 755
	Summa Övriga fordringar	**2 521 157**	**1 515 265**

Föreningens inlånade medel omfattas inte av statlig insättningsgaranti. I stället omfattas dem av HSB koden.

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,87%	2027-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek	3,30%	2029-01-30	3 494 050	0
Stadshypotek	3,96%	2028-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek	3,94%	2026-09-30	4 800 000	600 000
Stadshypotek	3,03%	2030-03-01	3 950 000	0
Stadshypotek	2,87%	2029-03-01	3 949 375	0
Stadshypotek	2,88%	2026-12-30	1 192 500	0
Stadshypotek	2,50%	2027-12-01	820 936	0
			27 456 861	**600 000**

Långfristig del	21 464 361
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 992 500
Kortfristig del	5 992 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt & Sociala avgifter	33 088	36 852
Övriga kortfristiga skulder	15 810	15 810
Summa Övriga skulder	**48 898**	**52 662**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	627 289	572 123
Upplupna räntekostnader	40 176	30 367
Övriga upplupna kostnader	343 174	351 366
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 010 639**	**953 856**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Guldberget i Göteborg, org.nr. 757200-7925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Guldberget i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Guldberget i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Sterner
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Guldberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Skyllberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:23:38

Caryanne Nisbet
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:36:56

Mathilda Arnkil
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:19:28

Mikaela De Young
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:07:53

Christian Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:45:56

Håkan Sterner
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:50:33

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:05:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Guldberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Sterner
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:46:42

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:04:45

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Målsättningen med verksamhetsberättelsen är att redovisa föreningens verksamhet under det gångna året samt ge en översikt av föreningens ställning när det gäller ekonomi, underhållsbehov och sociala sammanhang. Brf Guldberget är en kooperativ förening inom HSB riksorganisation och bygger på principerna om gemenskap, delaktighet, demokrati och öppenhet.

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens uppdrag är att förvalta fastigheterna långsiktigt och kostnadseffektivt samt skapa god trivsel för medlemmarna. Styrelsens arbete fokuserar på strategiska områden: fastighetsfrågor, ekonomi, energi, parkeringar, gästlägenhet, miljö, grön- och markområden, information samt medlemsfrågor och övergripande frågor. Teknisk förvaltning har administrerats av SCB och ekonomisk förvaltning via HSB.

FASTIGHETERNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen äger fyra sexvåningshus byggda 1947 med 96 lägenheter, varav hälften är 3 rum och kök (ca 74 m²) och hälften 2 rum och kök (ca 57m²). Fastigheterna ventileras med självdrag och erbjuder god ljudmiljö då ingen frånluftsfläkt används. Samtliga lägenheter disponerar ett vinds- och ett källarförråd. Därutöver finns 8 extra förråd till uthyrning, men alla är uthyrda för tillfället. Föreningen hyr ut 56 parkeringsplatser, varav 18 har uttag för elbilsladdning. Samtliga parkeringsplatser är uthyrda.

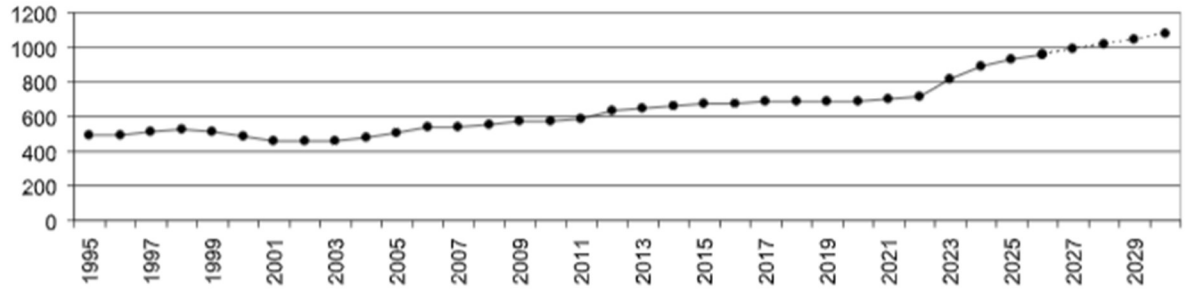
Föreningen har flera gemensamma utrymmen:

- Sop- och återvinningsrum med många kategorier för källsortering.
- Två välutrustade tvättstugor och tre torkrum.
- Gästlägenhet med pentry, mikrovågsugn, kaffebryggare, dusch och fyra sovplatser.
- Hobbyrum med bältsandare, gersåg och slagborr.
- Gym

AVGIFT OCH EKONOMI

Föreningens avgift påverkas främst av räntenivåer, driftkostnader och planerat underhåll och investeringar enligt underhållsplanen. Under 2025 bands det sista låga lånet om och inga större förväntade höjningar ligger framöver.

I avgiften ingår värme, vatten samt elnätsavgift. Föreningen har IMD-el, enkelt TV paket (TV Mini) och bredband 1000 Mbit från Telia. Diagrammet visar årsavgiften per kvm från 1995 till 2025 samt prognos till 2030. Avgiften 2025 är 931 kr per kvm och år, exklusive IMD-el.



Den genomsnittliga avgiftshöjningen är ca 2,2 % per år under perioden 1995 till 2025.

Undersökta och verkställda/uppstartade kostnadsbesparingar

Styrelsen arbetar löpande med att optimera driftskostnader och genomföra kostnadseffektivt underhållsarbete. Arbetet baseras på den 30 åriga underhållsplan framtagen med HSB.

Genomförda åtgärder 2025:

- Nya avtal för ekonomisk förvaltning via HSB.
- Effektivisering av fjärrvärmesystemet med värmeväxlare.
- Byte till LED-belysning i trapphus.
- Vidareutveckling av gymmet (medlemsdrivet initiativ).
- Omförhandling av lån som förfallit.

Planerade åtgärder 2026:

- Byte LED lampor i återstående utrymmen.
- Vidare arbete med skyddsrummen.
- Utvärdering av försäkringsbolag, avfallshantering, fastighetsförvaltning och fjärrvärmesupport.

DET GODA BOENDET OCH MEDLEMSENGAGEMANG

Styrelsens mål är att skapa förutsättningar för ett trivsamt och inkluderande boende. Under året har detta främjats genom flera kanaler och aktiviteter, bland annat föreningens Facebookgrupp, månadsbrevet *Guldbergsbladet*, mingelträffar samt två gemensamhetsdagar. Medlemmarna har även haft möjlighet att träffa styrelsen vid månatliga kvällsfikor för frågor och dialog.

Gästlägenheten, med fyra sovplatser och pentry, har fortsatt att vara ett uppskattat komplement för medlemmar och deras besökare, och hyrs ut till en kostnad på 400 kr per natt. Gymmet har under året rustats upp genom medlemsinitiativ. Trädgårdsgruppen har dessutom bidragit med planering och skötsel av föreningens grönområden.

Medlemmarnas engagemang är en viktig del av föreningens trivsel och ekonomi. Deltagande i exempelvis trädgårdsgrupp, gymgrupp och gemensamhetsdagar är mycket värdefullt, liksom medverkan i styrelsearbetet. Det finns även möjlighet att bidra genom att hålla i aktiviteter, föredrag eller sociala sammankomster för grannar.

Alla kan bidra i vardagen genom korrekt källsortering, skötsel av egna ventiler och avlopp samt genom tydliga felanmälningar till SBC eller styrelsen. Tillsammans tar vi ansvar för att utveckla föreningen på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.