



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gyllene tiden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Majorna 122:11	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1972

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 82 bostadsrätter om totalt 4 700 kvm och 4 lokaler om 91 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4708 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Ligander	Ordförande
Annika Elisabeth Holmgren	Styrelseledamot
Bill Niklas Mikael Öhlander	Styrelseledamot
Bojan Ostojic	Styrelseledamot
Jesper Ståhl	Styrelseledamot
Kjell-Åke Hansson	Styrelseledamot
Sven Holmér	Styrelseledamot

Valberedning

Patrik Johansson, sammankallande

Sivert Aronsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Artur Kozak Extern revisor Audema
Johannes Carlén Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Ej klart. Cykelställ i cykelrum - Bättre förutsättningar att låsa fast cyklar
- 2007-2008** ● Byte tvättmaskiner mittenhuset
- 2008-2009** ● Målning trapphus, källare & lokaler
Slipning golv trapphus
Renovering fritidslokal
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering
Byte torkaggregat mittenhuset
Nytt skyddsstaket
Byte exteriörbelysning portar
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna
- 2009-2010** ● Analys fukt i mittenhuset
Spolning dagvattenledningar
Byte torktumlare nedre & mittenhuset
Spolning köksstammar
- 2010-2011** ● Nya porttelefoner
- 2010-2012** ● Balansering värmesystem
- 2011-2012** ● Byte 2 takfläktar
- 2012** ● Rensning/Balansering ventilation
- 2012-2013** ● Planering av dränering fastighet 11-15
- 2013-2014** ● Omfogning del av gavel uppgång 17

- 2014** ● Ny torktumlare 9a-9d
- 2014-2015** ● Uppsnyggning av trappuppgångarna
- 2015-2016** ● Lokal ombyggd och såld
Målning plåtdetaljer tak
- 2016** ● Ny underhållsplan - Ny underhållsplan våren 2016
Renovering avloppstammar - Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
- 2016-2017** ● Ombyggnad utemiljö - Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
Dränering - Ej möjlig pga berggrund
- 2017** ● Ombyggnad utemiljö - Samtliga fastigheter. Klart 170605
Nya soprum - Blåsutgatan 9b, 9c, 9d (Farligt avfall)
- 2017-2018** ● Ombyggnad av lokal till lägenhet - 25 kvm, Blåsutgatan 9d. Lägenheten såldes under 2019
Ventilation soprum - Gäller soprum 9b och 9c
Sanering krypgrund 11-15 - Klart våren 2018
- 2018** ● Putsning av fastigheternas grundmurar - Gäller även övriga murdetaljer
Renovering omklädningsrum bastu - Klart 2018
Vattenanslutning på föreningens samtliga fastigheter - Slangar finns tillgängliga i samtliga fastigheter
Byte av inspektionslucka krypgrund mittenhusets västra gavel
Montering avfuktare i mittenhusets västra gavel
Ny takfläkt i fastigheten 17-21 - Utökad kapacitet i syfte att uppnå godkänd OVK
- 2018-2019** ● Avskärmning stolpbelysning - Pga tekniska problem fortgår arbetet in i 2020
Nyplantering på föreningens gårdar - Plantering utförd av föreningens medlemmar
Besiktning, rensning, OVK, inventering köksfläktar - Klart februari 2019
Spolning av samtliga köksstammar - Arbetet avslutades under 2019. Genomförs regelbundet i syfte att förhindra översvämning
- 2018-2020** ● Ombyggnad av lokal till lägenhet - ca 69 kvm, Blåsutgatan 9a. Beräknad färdigtid hösten 2020
- 2019** ● Ombyggnad av uteplats till lgh 182 - Syfte att förbättra dräneringen samt ensa utformningen
Bättringsmålning trapphus - Bättringsmålning efter avslutad entreprenad
Byte av adresser för lgh.182, 183 och 184 - Göteborgs kommun beslutade att lägenheter i gatuplan ska ha egen adress. Lägenheten i anslutning till uppgång 9a erhåller Blåsutgatan 9AB, uppgång 9b blir 9BA. 184 blir 9AA
Byte av takfläkt på fastigheten 9a-9d - Som en konsekvens av att föreningen erhåller tre nya lägenheter i fastigheten räcker kapaciteten inte till, takfläkten måste därför bytas
- 2019-2020** ● Relining avlopp bottenplattan i Fastigheten Blåsutgatan 17-21 - Kartläggning av avloppstammarnas utseende under 2019. Beslut att relina under 2019. Arbetet beräknas starta mitten av februari 2020
Injustering ventilation Blåsutgatan 9a-9d - Justeras efter fläktbyte

- 2020** ● Barnvagnsrum samt förråd - Klart
- 2020-2021** ● Ombyggnad Hissar - Klart
- 2021** ● Renovering av gästlägenheten - Klart
Ommålning källargolv - Gäller även cykelrum i en fastighet
Byte av fastigheternas portar - Klart
- 2021-2022** ● ombyggnad av lokal 1001 till lägenhet - Klart våren/sommar 2022
- 2021-2023** ● Relining Blåsutgatan 17-23 - Tidigare arbete slutfördes inte korrekt. Entreprenören åtgärdar bristerna. Kvårstår under 2023 relining en stående stam
- 2022** ● Nya skyddsplåtar porttelefoner
Lås till bastu & Gästlägenhet - Separerar Gästlägenhet & bastu. Bastun är bokningsbar i Boenderegistret
Skyltar soprum
Målning källarfönster - Omfattar även lgh. 23
- 2023** ● Spolning stående kök och toa stammar - Säkerställa att inga stopp uppstår i stående stammar.
10 laddstolpar för elbil - Placeas på nedre gården. Klart 23-11-01
Renovering av golvbrunn i bastu - Bytes på grund av lukt
Dusch i anslutning till bastun - Klart
OVK - Obligatorisk VentilationsKontroll
Reparation avloppsstam på nedre gården

Planerade underhåll

- 2025** ● Förbättrad cykelförvaring i cykelrum
Stopp i dagvattenledning Blåsutgatan 13, gavel
- 2025 - 2026** ● Omläggning av tak. Installation solceller
Införande av nytt fastighetsnät

Avtal med leverantörer

Utökat avtal	Kinga Städ
Tilläggsavtal avseende underhåll Hjärtstartare	Presto

Övrig verksamhetsinformation

2025 installeras en Hjärtstartare. Placerad i anslutning till porten Blåsutgatan 13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under 2024 togs almen ner på mellangården. Som många almar drabbades den av almsjukan

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 407 988	4 316 905	3 658 209	3 603 827
Resultat efter fin. poster	659 402	-402 229	33 598	-2 001 336
Soliditet (%)	61	61	61	59
Yttre fond	2 733 562	1 791 868	1 007 000	1 495 939
Taxeringsvärde	120 772 000	120 772 000	120 772 000	123 280 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 107	870	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	88,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 255	7 318	7 452	7 504
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 098	7 160	7 178	7 103
Sparande per kvm totalyta, kr	283	78	78	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	40	46	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	101	112	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	33	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	179	191	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,01	3,88	-	-
Räntekänslighet (%)	6,56	8,41	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	50 976 039	-	-	50 976 039
Upplåtelseavgifter	11 509 234	-	-	11 509 234
Fond, yttre underhåll	1 791 868	-555 306	1 497 000	2 733 562
Balanserat resultat	-10 099 637	153 077	-1 497 000	-11 443 560
Årets resultat	-402 229	402 229	659 402	659 402
Eget kapital	53 775 275	0	659 402	54 434 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 946 560
Årets resultat	659 402
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 497 000
Totalt	-10 784 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	422 389
Balanseras i ny räkning	-10 361 770

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 407 988	4 316 905
Övriga rörelseintäkter	3	11 021	224 623
Summa rörelseintäkter		5 419 009	4 541 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 379 207	-2 688 273
Övriga externa kostnader	9	-888 286	-769 898
Personalkostnader	10	-110 346	-118 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 232	-226 302
Summa rörelsekostnader		-3 626 071	-3 803 209
RÖRELSERESULTAT		1 792 938	738 319
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		211 695	168 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 345 232	-1 309 357
Summa finansiella poster		-1 133 537	-1 140 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		659 402	-402 229
ÅRETS RESULTAT		659 402	-402 229

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	79 961 592	80 165 964
Maskiner och inventarier	13	372 855	416 715
Summa materiella anläggningstillgångar		80 334 447	80 582 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 334 447	80 582 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 546	112 498
Övriga fordringar	14	1 831 976	1 715 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 716	62 582
Summa kortfristiga fordringar		1 977 238	1 891 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 332 783	6 138 198
Summa kassa och bank		6 332 783	6 138 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 310 021	8 029 209
SUMMA TILLGÅNGAR		88 644 468	88 611 888

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 485 273	62 485 273
Fond för yttre underhåll		2 733 562	1 791 868
Summa bundet eget kapital		65 218 835	64 277 141
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 443 560	-10 099 637
Årets resultat		659 402	-402 229
Summa fritt eget kapital		-10 784 159	-10 501 866
SUMMA EGET KAPITAL		54 434 676	53 775 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 500 000	0
Summa långfristiga skulder		19 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	13 918 675	33 708 175
Leverantörsskulder		223 895	464 787
Övriga kortfristiga skulder		5 072	36 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	562 150	627 642
Summa kortfristiga skulder		14 709 792	34 836 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 644 468	88 611 888

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 792 938	738 319
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	248 232	226 302
	2 041 170	964 621
Erhållen ränta	211 695	168 809
Erlagd ränta	-1 449 743	-1 239 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	803 123	-105 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 557	-72 093
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-232 811	396 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629 868	219 223
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-438 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-438 645
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	47 605
Amortering av lån	-289 500	-135 105
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-289 500	-87 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	340 368	-306 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 693 255	8 000 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 033 623	7 693 255

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gyllene tiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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, 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	0,3 - 2 %
Laddstolpar	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 096 688	4 005 783
Hysesintäkter bostäder	123 432	123 432
Hysesintäkter lokaler	33 380	31 120
Hysesintäkter p-plats	107 716	94 076
Hysesintäkter förråd	625	1 500
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	1 600
Övernattnings-/gästlägenhet	23 200	43 400
Dröjsmålsränta	65	51
Pantsättningsavgift	5 682	6 174
Överlåtelseavgift	11 464	6 460
Administrativ avgift	1 274	0
Vidarefakturerade kostnader	4 062	3 311
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	5 407 988	4 316 905

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	40 000
Övriga intäkter	0	-3 950
Försäkringsersättning	0	188 573
Återbäring försäkringsbolag	11 021	0
Summa	11 021	224 623

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	10 272
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 419	14 278
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 856	1 840
Larm och bevakning	0	375
Besiktningar	3 499	0
Hissbesiktning	8 888	7 656
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	39 900
Brandskydd	20 804	11 206
Gårdkostnader	3 498	0
Gemensamma utrymmen	1 950	1 830
Snöröjning/sandning	58 349	23 278
Serviceavtal	15 851	46 258
Förbrukningsmaterial	6 034	3 285
Summa	175 149	160 177

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	2 544
Bostadsrättslägenheter	0	375
Tvättstuga	15 507	975
Sophantering/återvinning	1 889	4 838
Dörrar och lås/porttele	58 472	57 478
Övriga gemensamma utrymmen	7 589	0
VVS	176 214	185 598
Värmeanläggning/undercentral	1 569	0
Ventilation	13 561	82 752
Elinstallationer	9 215	5 759
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 268	0
Hissar	45 971	20 420
Fasader	0	1 026
Fönster	0	975
Balkonger/altaner	8 017	0
Mark/gård/utemiljö	28 250	2 125
Vattenskada	375	301 696
Skador/klotter/skadegörelse	14 678	13 336
Summa	384 575	679 896

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	93 875	0
Bastu/pool	0	11 821
VVS	254 764	543 485
Ventilation	73 750	0
Summa	422 389	555 306

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	162 906	186 643
Uppvärmning	536 909	473 742
Vatten	223 907	181 605
Sophämtning/renhållning	104 706	102 683
Summa	1 028 428	944 673

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 568	65 283
Kabel-TV	149 240	142 026
Bredband	4 848	5 304
Fastighetsskatt	139 010	135 607
Summa	368 666	348 220

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 876	1 226
Juridiska åtgärder	91 333	34 520
Inkassokostnader	3 548	7 331
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	51
Befarade förluster	134 686	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	20 000
Styrelseomkostnader	1 739	0
Fritids och trivselkostnader	503	0
Föreningskostnader	2 069	21 075
Förvaltningsarvode enl avtal	520 574	492 940
Överlåtelsekostnad	17 195	1 313
Pantsättningskostnad	12 038	3 150
Övriga förvaltningsarvoden	47 013	19 419
Administration	4 148	103 013
Konsultkostnader	24 313	58 420
Bostadsrätterna Sverige	0	7 440
Summa	888 286	769 898

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	91 000	92 000
Boka om till 6421	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	19 346	22 737
Summa	110 346	118 737

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 345 232	1 309 357
Summa	1 345 232	1 309 357

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 088 529	83 088 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 088 529	83 088 529
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 922 565	-2 718 193
Årets avskrivning	-204 372	-204 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 126 937	-2 922 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 961 592	80 165 964
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 360 000</i>	<i>23 360 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 992 000	53 992 000
Taxeringsvärde mark	66 780 000	66 780 000
Summa	120 772 000	120 772 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	438 645	0
Inköp	0	438 645
Utgående anskaffningsvärde	438 645	438 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 930	0
Avskrivningar	-43 860	-21 930
Utgående avskrivning	-65 790	-21 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	372 855	416 715

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	75 677	72 994
Skattefordringar	55 459	58 862
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	29 019
Transaktionskonto	620 214	598 858
Borgo räntekonto	1 080 626	956 199
Summa	1 831 976	1 715 931

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	28 948	8 600
Förutbet försäkr premier	19 634	16 672
Förutbet kabel-TV	37 492	37 310
Förutbet bredband	442	0
Upplupna intäkter	2 200	0
Summa	88 716	62 582

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,65 %	13 000 000	13 000 000
Swedbank	2026-03-25	3,71 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2025-03-25	4,18 %	7 108 175	7 108 175
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	6 810 500	7 100 000
Summa			33 418 675	33 708 175
Varav kortfristig del			13 918 675	33 708 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 668 675 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	518	0
Uppl kostn el	15 464	0
Uppl kostnad Värme	67 337	68 599
Uppl kostn räntor	6 215	110 726
Uppl kostn vatten	17 515	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 759	0
Förutbet hyror/avgifter	449 342	448 317
Summa	562 150	627 642

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 744 000	39 744 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Annika Elisabeth Holmgren
Styrelseledamot

Bill Niklas Mikael Öhlander
Styrelseledamot

Bojan Ostojic
Styrelseledamot

Jesper Ståhl
Styrelseledamot

Kjell-Åke Hansson
Styrelseledamot

Per Ligander
Ordförande

Sven Holmér
Styrelseledamot

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

Audema
Artur Kozak
Extern revisor

Johannes Carlén
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 16:31

DOCUMENT ID:

Bkf4kdiLCKl

ENVELOPE ID:

ByxNkdilAyx-Bkf4kdiLCKl

DOCUMENT NAME:

Brf Gyllene tiden, 769609-6564 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER STÅHL carljesperstahl@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 16:41 11.04.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.25.227
2. Annika Elisabeth Holmgren holmgrenannika@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2025 16:52 11.04.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.204.2
3. Bill Niklas Mikael Öhlander mikael.ohlander@rsgbg.se	Signed Authenticated	11.04.2025 16:58 11.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.99
4. BOJAN OSTOJIC bojanostojic@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 18:22 11.04.2025 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.194.76
5. SVEN HOLMÉR svenholmer@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 08:39 12.04.2025 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.241.99
6. PER LIGANDER per.ligander@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 11:31 12.04.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.86.127
7. KJELL-ÅKE HANSSON kjellake@vingamedia.se	Signed Authenticated	12.04.2025 14:49 12.04.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.203.98
8. DAVID JOHANNES CARLÉN johannescarlen@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 12:29 13.04.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.205.175
9. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	14.04.2025 14:12 14.04.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.45.59

* 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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden, org.nr. 769609-6564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2024.

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 2024 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från Audema Revisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor från Audema Revision 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 från Audema Revision 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 från Audema Revisions 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Audema Revision AB

Johannes Carlén
Förtroendevald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 16:31

DOCUMENT ID:

HJ44kdsLCJe

ENVELOPE ID:

rkN1ui8RJe-HJ44kdsLCJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 241231 - Gyllene tiden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID JOHANNES CARLÉN johannescarlen@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2025 12:29 13.04.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.205.175
2. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	 Signed Authenticated	14.04.2025 14:12 14.04.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.45.59

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