



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gyllene tiden

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

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Majorna 122:11	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 708 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

Sivert Aronsson

Firmateckning

Två ledamot i föreningen

Revisorer

Artur Kozak Extern revisor Revise Sverige AB
Johannes Carlen Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-01. Gruppavtal.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Externrevisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|---|
| 2007-2008 | ● | Byte tvättmaskiner mittenhuset |
| 2008-2009 | ● | Byte exteriörbelysning portar
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna
Målning trapphus, källare & lokaler
Slipning golv trapphus
Renovering fritidslokal
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering
Byte torkaggregat mittenhuset
Nytt skyddsstaket |
| 2009-2010 | ● | Analys fukt i mittenhuset
Spolning dagvattenledningar
Spolning köksstammar
Byte torktumlare nedre & mittenhuset |
| 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** ● Dränering - Ej möjlig pga berggrund
Ombyggnad utemiljö - Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
- 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** ● Renovering omklädningsrum bastu - Klart 2018
Byte av inspektionslucka krypgrund mittenhusets västra gavel
Putsning av fastigheternas grundmurar - Gäller även övriga murdetaljer
Montering avfuktare i mittenhusets västra gavel
Ny takfläkt i fastigheten 17-21 - Utökad kapacitet i syfte att uppnå godkänd OVK
Vattenanslutning på föreningens samtliga fastigheter - Slangar finns tillgängliga i samtliga fastigheter
- 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** ● 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
Bättringsmålning trapphus - Bättringsmålning efter avslutad entreprenad
Ombyggnad av uteplats till lgh 182 - Syfte att förbättra dräneringen samt ensa utformningen
- 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

- 2019-2020** ● Nytt låssystem, bokning, informationstavlor i trappuppgångar, namndisplayer, samt byte av fastigheternas låscylindrar - Försenad slutbesiktning, klar slutet av februari 2020
- 2020** ● Barnvagnsrum samt förråd - Klart
- 2020-2021** ● Ombyggnad Hissar - Klart
- 2021** ● Byte av fastigheternas portar - Klart
Ommålning källargolv - Gäller även cykelrum i en fastighet
Renovering av gästlägenheten - 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** ● Lås till bastu & Gästlägenhet - Separerar Gästlägenhet & bastu. Bastun är bokningsbar i
Boenderegistret
Skyltar soprum
Nya skyddsplåtar porttelefoner
Målning källarfönster - Omfattar även lgh. 23
- 2023** ● Dusch i anslutning till bastun - Klart
10 laddstolpar för elbil - Placeas på nedre gården. Klart 23-11-01
Renovering av golvbrunn i bastu - Bytes på grund av lukt
Reparation avloppsstam på nedre gården
Spolning stående kök och toa stammar - Säkerställa att inga stopp uppstår i stående stammar.
OVK - Obligatorisk VentilationsKontroll
- 2025** ● Införande av föreningen ägt fastighetsnät i form av fiber
Ny mangel i nedre huset
Plantering av buskar på nedre gården i anslutning till parkeringen.
Installation av laddskåp för cykelbatterier samt ladduttag för elmopeder på mellangården.
Åtgärdat stopp i dagvattenledning Blåsutgatan 13, gavel

Planerade underhåll

- 2027** ● Omläggning av tak. Installation solceller
Cykelställ i cykelrum - Bättre förutsättningar att låsa fast cyklar

Avtal med leverantörer

Nytt städavtal från 2026-01-01 HSB
Tilläggsavtal avseende underhåll Hjärtstartare Presto

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Förening med början 2026-01-01.en bytte städföretag från Kinga städ till HSB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 429 795	5 407 988	4 316 905	3 658 209
Resultat efter fin. poster	900 625	659 402	-402 229	33 598
Soliditet (%)	62	61	61	-
Yttre fond	3 808 173	2 733 562	1 791 868	1 007 000
Taxeringsvärde	109 752 000	120 772 000	120 772 000	120 772 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 110	1 107	870	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	94,1	88,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 183	7 255	7 318	7 452
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 027	7 098	7 160	7 178
Sparande / kvm totalyta, kr	379	283	78	78
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	35	40	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	114	101	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	39	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	196	179	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	4,01	3,88	-
Räntekänslighet (%)	6,47	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 976 039	-	-	50 976 039
Upplåtelseavgifter	11 509 234	-	-	11 509 234
Fond, yttre underhåll	2 733 562	-422 389	1 497 000	3 808 173
Balanserat resultat	-11 443 560	1 081 791	-1 497 000	-11 858 770
Årets resultat	659 402	-659 402	900 625	900 625
Eget kapital	54 434 676	0	900 625	55 335 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 361 770
Årets resultat	900 625
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 497 000
Totalt	-11 958 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	696 281
Balanseras i ny räkning	-10 261 864

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 429 794	5 407 988
Övriga rörelseintäkter	3	77 992	11 021
Summa rörelseintäkter		5 507 786	5 419 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 620 570	-2 379 207
Övriga externa kostnader	9	-629 479	-888 286
Personalkostnader	10	-134 287	-110 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 232	-248 232
Summa rörelsekostnader		-3 632 568	-3 626 071
RÖRELSERESULTAT		1 875 218	1 792 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		160 367	211 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 134 961	-1 345 232
Summa finansiella poster		-974 594	-1 133 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		900 625	659 402
ÅRETS RESULTAT		900 625	659 402

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	79 757 220	79 961 592
Maskiner och inventarier	13	328 995	372 855
Summa materiella anläggningstillgångar		80 086 215	80 334 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 086 215	80 334 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 017	56 546
Övriga fordringar	14	2 460 472	1 831 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 955	88 716
Summa kortfristiga fordringar		2 578 444	1 977 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 458 395	6 332 783
Summa kassa och bank		6 458 395	6 332 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 036 839	8 310 021
SUMMA TILLGÅNGAR		89 123 053	88 644 468

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 485 273	62 485 273
Fond för yttre underhåll		3 808 173	2 733 562
Summa bundet eget kapital		66 293 446	65 218 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 858 770	-11 443 560
Årets resultat		900 625	659 402
Summa fritt eget kapital		-10 958 145	-10 784 159
SUMMA EGET KAPITAL		55 335 301	54 434 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 108 175	19 500 000
Summa långfristiga skulder		7 108 175	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 974 500	13 918 675
Leverantörsskulder		128 386	223 895
Övriga kortfristiga skulder		5 460	5 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	571 232	562 150
Summa kortfristiga skulder		26 679 578	14 709 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 123 053	88 644 468

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 875 218	1 792 938
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	248 232	248 232
	2 123 450	2 041 170
Erhållen ränta	160 367	211 695
Erlagd ränta	-1 136 140	-1 449 743
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 147 678	803 123
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 427	59 557
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-84 860	-232 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 102 244	629 868
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-336 000	-289 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 000	-289 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	766 244	340 368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 033 623	7 693 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 799 868	8 033 623

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gyllene tiden 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 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	0,30 - 2,00 %
Laddstolpar	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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 096 688	5 096 688
Hysesintäkter bostäder	123 432	123 432
Hysesintäkter lokaler	35 674	33 380
Hysesintäkter p-plats	104 528	107 716
Hysesintäkter förråd	0	625
Bredband	16 400	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 600	400
Övernattnings-/gästlägenhet	24 800	23 200
Dröjsmålsränta	0	65
Pantsättningsavgift	11 067	5 682
Överlåtelseavgift	13 156	11 464
Administrativ avgift	2 450	1 274
Vidarefakturerade kostnader	0	4 062
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	5 429 794	5 407 988

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	69 979	0
Återbäring försäkringsbolag	8 013	11 021
Summa	77 992	11 021

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 447	24 419
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 588	31 856
Städning utöver avtal	5 550	0
Besiktningar	0	3 499
Hissbesiktning	6 661	8 888
Brandskydd	38 032	20 804
Myndighetstillsyn	5 037	0
Gårdkostnader	4 883	3 498
Gemensamma utrymmen	4 286	1 950
Sophantering	11 754	0
Snöröjning/sandning	23 362	58 349
Serviceavtal	33 070	15 851
Serviceavtal, hissar	7 097	0
Förbrukningsmaterial	1 928	6 034
Summa	164 694	175 149

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	8 438	0
Tvättstuga	66 213	15 507
Trapphus/port/entr	675	0
Sophantering/återvinning	1 380	1 889
Dörrar och lås/porttele	5 179	58 472
Övernattn./gästlägenhet	7 140	0
Bastu/pool	3 681	0
Övriga gemensamma utrymmen	49 875	7 589
VVS	3 913	176 214
Värmeanläggning/undercentral	0	1 569
Ventilation	3 919	13 561
Elinstallationer	91 508	9 215
Tele/TV/bredband/porttelefon	19 035	3 268
Hissar	34 793	45 971
Balkonger/altaner	0	8 017
Mark/gård/utemiljö	23 438	28 250
Vattenskada	24 354	375
Skador/klotter/skadegörelse	12 359	14 678
Summa	355 899	384 575

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	58 974	0
Tvättstuga	37 219	0
Sophantering/återvinning	0	93 875
VVS	0	254 764
Ventilation	0	73 750
Elinstallationer	444 550	0
Mark/gård/utemiljö	155 538	0
Summa	696 281	422 389

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	152 901	162 906
Uppvärmning	506 536	536 909
Vatten	241 433	223 907
Sophämtning/renhållning	102 127	104 706
Summa	1 002 997	1 028 428

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 146	75 568
Kabel-TV	142 098	149 240
Bredband	21 764	4 848
Fastighetsskatt	152 691	139 010
Summa	400 699	368 666

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 073	2 876
Juridiska åtgärder	45 563	91 333
Inkassokostnader	738	3 548
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	16 437	1
Befarade förluster	-134 686	134 686
Revisionsarvoden extern revisor	26 500	26 250
Styrelseomkostnader	0	1 739
Fritids och trivselkostnader	388	503
Föreningskostnader	9 774	2 069
Förvaltningsarvode enl avtal	542 345	520 574
Överlåtelsekostnad	16 464	17 195
Pantsättningskostnad	14 406	12 038
Övriga förvaltningsarvoden	20 165	47 013
Korttidsinventarier	30 829	0
Administration	25 033	4 148
Konsultkostnader	6 010	24 313
Bostadsrätterna Sverige	7 440	0
Summa	629 479	888 286

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	112 100	91 000
Arbetsgivaravgifter	22 187	19 346
Summa	134 287	110 346

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 134 961	1 345 232
Summa	1 134 961	1 345 232

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 088 529	83 088 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 088 529	83 088 529
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 126 937	-2 922 565
Årets avskrivning	-204 372	-204 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 331 309	-3 126 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 757 220	79 961 592
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 360 000</i>	<i>23 360 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 400 000	53 992 000
Taxeringsvärde mark	49 352 000	66 780 000
Summa	109 752 000	120 772 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	438 645	438 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	438 645	438 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 790	-21 930
Årets avskrivning	-43 860	-43 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-109 650	-65 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	328 995	372 855

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 221	75 677
Skattefordringar	41 778	55 459
Transaktionskonto	628 784	620 214
Borgo räntekonto	1 712 689	1 080 626
Summa	2 460 472	1 831 976

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 478	28 948
Förutbet försäkr premier	21 505	19 634
Förutbet kabel-TV	19 760	37 492
Förutbet bredband	20 012	442
Upplupna intäkter	2 200	2 200
Summa	91 955	88 716

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
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	2027-03-25	2,97 %	7 108 175	7 108 175
Swedbank	2026-03-28	2,35 %	6 474 500	6 810 500
Summa			33 082 675	33 418 675
Varav kortfristig del			25 974 500	13 918 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 332 675 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 064	518
Uppl kostn el	14 770	15 464
Uppl kostnad Värme	62 304	67 337
Uppl kostn räntor	5 036	6 215
Uppl kostn vatten	20 528	17 515
Uppl kostnad Sophämtning	7 821	5 759
Förutbet hyror/avgifter	457 709	449 342
Summa	571 232	562 150

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 744 000	39 744 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Göteborg

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

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

Revise Sverige AB
Artur Kozak
Extern revisor

Johannes Carlén
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 11:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 10:56

DOCUMENT ID:

HkerhJ452bg

ENVELOPE ID:

BkBnJVC2-L-HkerhJ452bg

DOCUMENT NAME:

Brf Gyllene tiden, 769609-6564 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

d5f9fc4e31c899c13508a2bc72911cf99034e1bd6d9b12
3f51a1117d1f67ed42537a75c50077b027abe3f3e8c6b4
c2ad453237eb03e16d2620578776f4f807aa

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. KJELL-ÅKE HANSSON kjellake@vingamedia.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 12:41 13.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.73.93
2. Annika Elisabeth Holmgren holmgrenannika@outlook.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:29 13.04.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.75.100
3. Bill Niklas Mikael Öhlander rotmos63@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:48 13.04.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.70
4. PER LIGANDER per.ligander@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:50 13.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.67.74
5. SVEN HOLMÉR svenholmer@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:30 14.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.243.159
6. JESPER STÅHL carljesperstahl@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:26 13.04.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.25.227
7. BOJAN OSTOJIC bojanostojic@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:45 17.04.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.31.168
8. DAVID JOHANNES CARLÉN johannescarlen@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:17 20.04.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.171.130
9. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:52 17.04.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

 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

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 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Revise Sveriges ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Revise Sverige 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 Revise Sveriges 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 2025 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 Revise Sverige 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 Revise Sverige 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 Revise Sveriges 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 överträdelse 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
Revise Sverige AB

.....
Johannes Carlén
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 11:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 10:56

DOCUMENT ID:

H1rn14cnWg

ENVELOPE ID:

SkSnkN53Ze-H1rn14cnWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Gyllene tiden.pdf

2 pages

SHA-512:

f6b5f8422c67b1be93a6006c0fd4fed595ebbf2516747ae
332050679b7ddb57245058cc357c56ebaaeec643a3c0c
55d5bf89edd2626a978e607a8844a25cef47

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID JOHANNES CARLÉ N johannescarlen@gmail.co m	Signed Authenticated	20.04.2026 08:14 20.04.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.171.130
2. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	Signed Authenticated	20.04.2026 11:52 17.04.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

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

Attachments

No attachments 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

 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