Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Norra Guldheden Nr 1
Org nr:769604–7690

Dagordning vid årsstämma

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Framläggande och presentation av underhållsplan

m) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

n) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

o) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

p) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

q) Val av styrelseledamöter och suppleanter

r) Val av revisorer och revisorssuppleanter

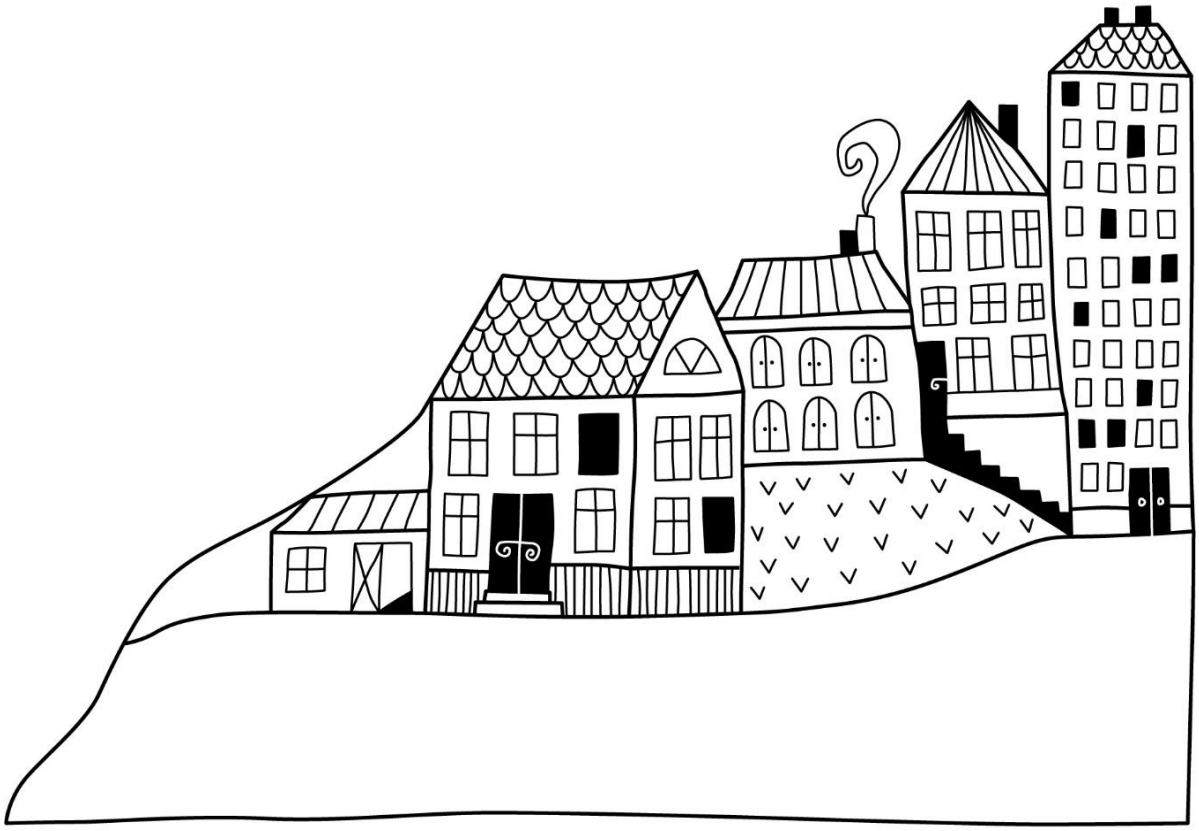
s) Val av valberedning

t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 14
Noter 15



Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-10.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 078 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 308 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2, 10:1, 11:3, 11:5, 12:1, 13:1 i Göteborgs kommun och därpå uppförda 27 hus, varav 24 bostadshus med 454 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945–1947. Fastigheternas adress är Raketgatan, Daniel Petterssons gata samt Dalheimersgatan i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
18	248	63	125	454

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Förråd	Lager
12	27	20	2

Bostäder hyresrätt	1 045 m²
Bostäder bostadsrätt	32 364 m²
Total bostadsarea	33 409 m²
Total lokalarea	1 154 m²

Årets taxeringsvärde	671 589 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	811 943 000 kr

Document ID 092221155575727087 68 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m^2	Löptid
Lokalförvaltningen i Göteborg stad	570	2028-07-31
Aikido föreningen	260	2026-09-01

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 272 tkr och planerat underhåll för 3 806 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året. Styrelsen arbetar löpande med underhållsplanering och projekt.

Verksamhet och styrelsens arbete under året

Det har varit ännu ett innehållsrikt år i vår förening med genomförande av såväl planerade renoveringsprojekt som akuta oplanerade reparationer och många andra aktiviteter.
Vi har uppdaterat regler för andrahandsuthyrning och infört ett nytt och smidigare system för elbilsladdning. Vi tillämpar nu också de sedan tidigare antagna och strikta reglerna för ombyggnad av lägenheter.
Vi har under året omvandlat tre hyresrätter till bostadsrätter och sålt dessa till nya medlemmar.
Ökade driftskostnader för vatten, el och sophantering samt höga kostnader för husens underhållsbehov ligger som grund för styrelsens beslut att höja avgifterna med fyra procent under 2026. Föreningen har samtidigt kunnat stärka likviditeten genom omvandling och försäljning av hyresrätter; under 2025 omvandlades tre hyresrätter till bostadsrätter, vilket gav tillskott via inbetalda insatser/kapitaltillskott. Den möjligheten minskar i takt med att antalet kvarvarande hyresrätter blir färre. Styrelsen behöver därför planera för att nödvändiga investeringar kan finansieras utan beroende av engångstillskott. Även hyror för garage och parkeringsplatser samt andra lokaler har justerats upp, liksom bredbandsavgiften.
En inventering av lokaler att hyra ut initierades under året. Detta har bland annat resulterat i en översyn av hyresnivån för lokalerna och hur dessa ska marknadsföras.
Styrelsen har haft tolv protokollförda styrelsemöten inklusive budget- och bokslutsmöte samt tio genomförda förvaltarmöten samt fyra kontraktsmöten med Riksbyggen. Vi hade den årliga stämman i april då styrelsen till stor del förnyades och i november hade vi en extrastämma med fyllnadsval av en ledamot till styrelsen. Till detta kommer ett antal möten i grupperingarna för ekonomi, teknik, kommunikation och utemiljö samt många möten med leverantörer, entreprenörer och myndigheter

Genomfört underhåll under 2025

Vi har under 2025 genomfört ett antal större renoveringsprojekt:

- Fasaden på en långsida på Dalheimersgatan 1 har isolerats och putsats.
- Guldhedsgårdens festlokal har renoverats för att tas i bruk under 2026.
- Trapphusen på Raketgatan 11 och 13 har målats.
- Garageportarna har reparerats och lackats på Dalheimersgatan 1 och 5.
- På Raketgatan 5, 7 och 9 slutfördes projektet för förbättrad ventilation i lägenheterna och förbättrad funktion av eldstäder. Det innebär att varje fläktrum på vinden (tre stycken) har fått nya ventilationsfläktar och separata rökgasfläktar som är tryckstyrda. I varje lägenhet har det installerats nya frånluftsventiler för att kunna ställa in rätt luftflöde.
- OVK (obligatorisk ventilations kontroll) på Raketgatan 3, 5 , 7 och 9 godkändes och eldningen kunde återupptas efter ett eldningsförbud.
- Lagning av betongsockel samt akut lagning av avloppsrör i bottenplatta på Raketgatan 7.

Planerat underhåll under 2026

- Problem med fuktinträngning i lägenheter på Dalheimersgatan 4 kommer att åtgärdas med tilläggsisolering och puts, arbete påbörjas under 2026.
- Ventilationsförbättring i höghusen på Raketgatan 11, 13 och 15 ska genomföras.

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

- Inventering och prioritering av målning av trapphus fortsätter.
- Inventering av avloppsrör i husens bottenplattor har visat behov av relining. Upphandling har genomförts för den första av fem etapper. Etapp 1 planeras till 2026, medan övriga etapper genomförs successivt under kommande år.
- Garageportar kommer att fortsätta lagas och lackas. På tur står Raketgatan 13 och 15.
- Fönsterrenovering på Daniel Petterssons gata 2 och 4 planeras för 2026. Därefter fortsätter fönsterrenovering i området efter prioritet i samråd med förvaltare.

Underhållsbehov att utreda 2026-2030

- Betonglagningar på byggnadsdelar med skador, inventering pågår.
- Skador i asfaltsbeläggningen

- Fasadrenovering av förskolans tillbyggda veranda.
- Hissrenovering i hus med hissar.
- Inventering av fasad och balkonger

Utemiljö 2025

Utegruppen består av föreningens medlemmar med stöd av styrelsen. Utöver utegruppens arbete ansvarar styrelsen för att vidhålla säker och tillfredsställande nivå på utemiljöns skick, ett arbete som accelererat under året. Målet är att underhålla och utveckla utemiljön i området vilket bland annat omfattar tillsyn över planteringar, bänkar, odlingslådor, träd, buskar och naturområden.
Utegruppen organiserade två röjdagar och två planteringsdagar under vår och höst. Under året genomfördes två genomgångar av föreningens avtal med Riksbyggen. Sju protokollförda möten har genomförts av gruppen. Många mejl och frågor från medlemmar har också hanterats av utegruppen.
Under året har utegruppen bland annat genomfört följande projekt:

- Uppföljning och hantering av kö till odlingslådor
- Uppföljning av inventering av krukor inför planerat inköp
- Fällning av träd med fallrisk
- Identifierat områden i behov av röjning och statuskontroll

Kommunikation 2025

En fungerande och tillgänglig kommunikation är en viktig del av styrelsens arbete i föreningen. Under 2025 har kommunikationen med medlemmarna skett genom flera kompletterande kanaler, både digitala och fysiska, för att säkerställa att information når alla boende.

Föreningens huvudsakliga kommunikationskanaler är webbplatsen brfnorraguldheden.se, utskick till medlemmarnas postfack samt anslagstavlor i entréer och gemensamma utrymmen. Därutöver finns styrelsens e-post för löpande dialog med medlemmarna. Förvaltaren på Riksbyggen tillhandahåller information via Mitt Riksbyggen.

Kommunikationsinsatser under året

- Under året publicerades 27 nyheter på föreningens webbplats, som är en central informationsyta för boendeinformation, aktuella frågor och beslut av allmänt intresse.

- Arbetet med att strukturera om webbplatsen har inletts i syfte att göra informationen mer tydlig, lättillgänglig och överskådlig för medlemmarna.

- Styrelsen har även sett över och uppdaterat anslagen i samtliga tvättstugor. Informationen har förtydligats kring gällande regler för bokning, användning av tvättider och ansvar för ordning och städning. I samband med detta har äldre och inaktuella anslag tagits bort för att skapa en mer enhetlig och lättläst information.

- För att stärka tydlighet och trygghet i kommunikationen har styrelsen, i samarbete med Riksbyggen, fastställt en rutin för hantering av inbrott, stölder och skadegörelse i föreningens gemensamma utrymmen. Rutinen

Document ID 092221155575727087 68 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

klargör ansvarsfördelning, kontaktvägar och hur ärenden ska hanteras och kommuniceras när sådana händelser inträffar.

- Ett nummer av föreningens medlemsdrivna tidning Högtrycket har producerats och delats ut.
- Ett flertal nya medlemmar har tillkommit till föreningens Facebookgrupp, som i slutet av 2025 hade 544 medlemmar.

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputs DH 1	2025	
Renovering Guldhedsgården festlokal	2025	
Renovering Garageportar DH 1 och 5	2025	
Målning trapphus RG 11 och 13	2025	
Förbättrad Ventilation och funktion av eldstad på RG 9	2025	
Betongsockel reparation RG 7	2025	
Fasadputs DH 3 och 5	2024	
Fönsterrenovering RG5 och 7	2024	
Förbättrad ventilation och funktion av eldstad på RG 5 och 7	2024	
Förbättrad Ventilation och funktion av eldstad på RG 3	2023	
Renovering takkupor RG 11 och 13	2023	
Fönsterrenovering RG 3 och påbörjats på RG 5	2023	
Fasad, tak och Fönsterrenovering RG 1 och DP 3	2022	
5 Laddpoolsplatser	2022	
Fasad och fönsterrenovering DP5	2021	
Källardörrar	2020	Byte till säkerhetsdörrar
Etapp 5, RG1 och DP3	2020–2021	Fasad, tak, balkonger
Fönsterrenovering	2020–2021	Dalheimersgatan 2,4,6
Byte elledningar (allmän utr.)	2020	DP 2 DH 1, 3, 5 RK 10,12,15
Brandvägar (höga hus)	2019–2020	
Byte stamventiler	2019	
Laddplatser elbil	2019	
Trapphusmålning	2019	Raketgatan 4,6 och 9
Byte elledningar (allmän utr.)	2018–2019	DP1,3,4, R1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13, DH2,4,6
Trädäcken DH4,6	2017	
Etapp 4, RG 4	2017	
Fönsterbyte och Balkongfundament RG 11, 13	2016–2017	
Etapp 4, RG 6	2016	
Etapp 3, RG 8,12	2016	
Låsbyten allmänna utrymmen	2016	
Skyddsrum	2016	
Lagade rökgångar, RG5	2016	
Fläktbyte RG3	2016	
Rening av värmesystem	2016	
Etapp 2, DH1,3,5 o RG15	2015	Fasader, tak, fönster och balkonger
Etapp 1, DP1, RG2, 9,10	2014	Fasader, tak, fönster och balkongdörrar
Förskoleverksamheten	2012–2013	Upprustning och underhåll av förskola
Takbyte och fasadrenovering	2011	DH 2,4,6
Fasadrenovering	2011	DP 3, omfogning
Installation av bredbandsuttag	2010	Samtliga fastigheter
Gästlägenhet	2009–2010	Färdigställande
Lekplats	2010, 2012	Upprustning
Fjärrvärmenät	2009–2010	Överlåtelse och ombyggnad
Badrumsrenovering	2005–2007	Ca 400 badrum
Rörstammar	2005–2007	Rörinfodring
Elstamsbyte	2005–2007	Lägenheter inkl. utbyggn. 3-fas jordfelsbrytare
Renovering hissar	2005–2006	Totalt 12 hissar

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	162 579
Lokaler	1 702 971
Gemensamma utrymmen	293 906
Installationer	1 415 494
Garage och p-platser	231 352

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Apelgren	Ordförande	2026
Elin Lindström	Sekreterare	2027
Maria Grönroos	Vice ordförande	2027
Martin Carlbring	Ledamot	2027
Maria Elliot	Ledamot	2026
Staffan Iverstam	Ledamot	2027
Johanna Kluge	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacob Wennersten	Suppleant	2027
Maria Oxelman	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göteborgs Revision	Auktoriserad revisor	2026
Martin Bernin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andrea Johansson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbara Lundberg	2026
Kristina Hulterström	2026
Magnus Carlander	2026
Thomas Pringle	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 684 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 73 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 77 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 680 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 56 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 13 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	33 082	31 693	31 730	31 595	31 450
Resultat efter finansiella poster*	−7 770	−12 140	−6 564	−4 867	−13 131
Soliditet %*	60	61	61	61	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	92	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	892	879	920	919
Energikostnad kr/kvm*	244	241	212	194	202
Sparande kr/kvm*	148	−10	151	234	188
Skuldsättning kr/kvm*	8 014	8 014	8 014	8 014	8 014
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 559	8 608	8 291	8 934	8 952
Räntekänslighet %*	9,3	9,7	9,4	9,7	9,7

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Förening redovisar ett negativt resultat och för att säkerställa en långsiktig finansiering har förening senaste två åren höjt avgiften med 4% per år, samt har sålt hyreslägenheter för att öka upp kassan. Sparandet har under verksamhetsåret ökat från tidigare år.

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	373 511 017	122 123 768	12 534 874	−60 400 478	−12 140 229
Disposition enl. årsstämmobeslut				−12 140 229	12 140 229
Reservering underhållsfond			1 681 000	−1 681 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−3 806 302	3 806 302	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 235 598	7 639 402			
Årets resultat					−7 769 923
Vid årets slut	**375 746 615**	**129 763 170**	**10 409 572**	**−70 415 405**	**−7 769 923**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−72 540 707
Årets resultat	−7 769 923
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 681 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 806 302
Summa	**−78 185 328**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 78 185 328**

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

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	33 082 321	31 692 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600 200	303 596
Summa		**33 682 521**	**31 996 134**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−19 031 650	−19 696 289
Övriga externa kostnader	Not 5	−4 163 530	−5 066 443
Personalkostnader	Not 6	−410 315	−459 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−9 077 734	−9 671 000
Summa rörelsekostnader		**−32 683 230**	**−34 893 120**
Rörelseresultat		**999 291**	**−2 896 985**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	266 887	819 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−9 036 101	−10 063 046
Summa finansiella poster		**−8 769 214**	**−9 243 244**
Resultat efter finansiella poster		**−7 769 923**	**−12 140 229**
Årets resultat		**−7 769 923**	**−12 140 229**

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	696 297 489	701 426 988
Pågående ny- och ombyggnation		135 462	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**696 432 951**	**701 426 988**
Summa anläggningstillgångar		**696 432 951**	**701 426 988**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 826	14 076
Övriga fordringar	Not 11	142 880	152 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 571 201	1 096 155
Summa kortfristiga fordringar		**2 725 907**	**1 262 801**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	26 368 037	16 287 985
Summa kassa och bank		**26 368 037**	**16 287 985**
Summa omsättningstillgångar		**29 093 943**	**17 550 785**
Summa tillgångar		**725 526 895**	**718 977 774**

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		505 509 785	495 634 785
Fond för yttre underhåll		10 409 573	12 534 874
Summa bundet eget kapital		**515 919 358**	**508 169 659**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−70 415 405	−60 400 478
Årets resultat		−7 769 923	−12 140 229
Summa fritt eget kapital		**−78 185 328**	**−72 540 707**
Summa eget kapital		**437 734 030**	**435 628 953**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	120 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		**120 000 000**	**120 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	157 000 000	157 000 000
Leverantörsskulder		2 523 945	2 075 087
Skatteskulder		107 904	78 713
Övriga skulder	Not 15	1 011 515	28 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 149 501	4 166 260
Summa kortfristiga skulder		**167 792 865**	**163 348 821**
Summa eget kapital och skulder		**725 526 895**	**718 977 774**

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	999 291	−2 896 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 077 734	9 671 000
	10 077 025	**6 774 015**
Erhållen ränta	1 803	819 802
Erlagd ränta	−9 326 616	−11 280 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**752 212**	**−3 686 208**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−1 198 022	190 523
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 734 560	−1 945 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 288 750**	**−5 441 197**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−3 948 235	−23 103 131
Investeringar i pågående byggnation	−135 462	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−4 083 698**	**−23 103 131**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	9 875 000	3 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**9 875 000**	**3 875 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	10 080 052	−24 669 328
Likvida medel vid årets början	16 287 985	40 957 312
Likvida medel vid årets slut	26 368 037	16 287 985

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	100	2114
Stammar	Linjär	40	2054
Värmesystem	Linjär	15	2029
Hissar	Linjär	15	2029
El lägenheter	Linjär	30	2046
Övrigt	Linjär	50	2064
Tak (Etapp 1,2,3,4)	Linjär	40	2054-2056
Fasader och balkonger (Etapp 1,2,3,4)	Linjär	40	2054-2058
Fönster och balkongdörrar (Etapp 1,2,3)	Linjär	10	2024-2025
El allmänna utrymmen	Linjär	40	2054-2058
Betongfundament, Nya fönster	Linjär	40	2056
Terrass	Linjär	10	2026
Ventilation	Linjär	20	2035
Lås	Linjär	30	2045
Skyddsrum	Linjär	20	2035
Markanläggningar	Linjär	30	
Pergola	Linjär	10	2034
Fönster	Linjär	40	2064
Takkupor	Linjär	40	2064
Rökgasfläktar	Linjär	20	2044
Fasadputs	Linjär	40	2064
Fönster	Linjär	40	2064

Ovanstående tabell är avseende bokföringsmässiga värde och investeringen belastar resultatet under denna period.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Operationell leasing

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

			Löptid
Lokalförvaltningen Göteborgs Stad	Förskola	570 kvm	2028-07-31
Aikido föreningen	Ungdom & idrottsverksamhet	260 kvm	2026-09-01

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	28 802 802	27 574 899
Hyror, bostäder	1 272 773	1 275 890
Hyror, lokaler	1 476 835	1 464 958
Hyror, garage	390 681	370 710
Hyror, p-platser	89 100	70 650
Hyror, övriga	79 251	78 203
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	−39 285	−103 097
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−391 860	−352 357
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−10 679
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−29 700	−37 575
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	−7 596	−7 596
Rabatter	−4 311	0
Elavgifter	158 636	158 835
Kabel-tv-avgifter	965 490	963 807
Debiterad fastighetsskatt-	21 652	21 652
Övriga lokalintäkter	21 700	800
Övriga ersättningar	276 200	223 481
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−47	−43
Summa nettoomsättning	**33 082 321**	**31 692 539**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	112 397	121 629
Försäkringsersättningar	487 803	181 967
Summa övriga rörelseintäkter	**600 200**	**303 596**

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−3 806 302	−2 117 099
Reparationer	−2 272 079	−5 371 726
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−852 586	−805 450
Arrendeavgifter	−2 480	−2 440
Försäkringspremier	−696 167	−615 968
Kabel- och digital-TV	−1 032 986	−971 286
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 185	−3 796
Serviceavtal	−288 501	−291 541
Sotning	−186 111	0
Obligatoriska besiktningar	−196 932	−190 299
Övriga utgifter, köpta tjänster	−189 349	0
Snö- och halkbekämpning	−169 571	−269 903
Ersättningar till hyresgäster	−981	0
Drift och förbrukning, övrigt	−2 496	0
Förbrukningsinventarier	−12 982	−29 841
Vatten	−1 745 744	−1 501 940
Fastighetsel	−987 338	−1 011 495
Hushållsel	−90 957	0
Uppvärmning	−5 616 298	−5 825 660
Sophantering och återvinning	−710 544	−627 027
Förvaltningsarvode drift	−169 061	−60 819
Summa driftskostnader	**−19 031 650**	**−19 696 289**

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−3 343 209	−3 218 616
Lokalkostnader	−58 208	−26 125
Annonsering och reklam*	−222 128	−130 635
IT-kostnader	−26 632	−26 253
Arvode, yrkesrevisorer	−47 199	−49 358
Övriga försäljningskostnader	−3 000	0
Övriga förvaltningskostnader	−38 863	−89 028
Kreditupplysningar	−876	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−130 901	−125 201
Representation	−3 056	−5 117
Kontorsmateriel	−22 562	−7 224
Telefon och porto	−4 861	0
Medlems- och föreningsavgifter	−21 659	−26 532
Konsultarvoden	−176 136	−1 309 308
Bankkostnader	−11 555	−14 364
Advokat och rättegångskostnader	0	−18 750
Övriga externa kostnader	−52 685	−19 933
Summa övriga externa kostnader	**−4 163 530**	**−5 066 443**

**Kostnad för försäljning av lägenheter till bostadsrätt. I kostnaderna ingår styling, hemnetannons och mäklararvode.*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−352 800	−343 800
Övriga ersättningar	−800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 880	−5 730
Sociala kostnader	−50 835	−109 857
Summa personalkostnader	**−410 315**	**−459 387**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−7 528 038	−8 121 304
Avskrivning Markanläggningar	−370 953	−370 953
Avskrivningar tillkommande utgifter	−1 178 743	−1 178 743
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−9 077 734**	**−9 671 000**

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	265 084	817 248
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	293	514
Övriga ränteintäkter	1 510	2 040
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**266 887**	**819 802**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−9 036 037	−10 063 040
Övriga räntekostnader	−64	−6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−9 036 101**	**−10 063 046**

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	567 866 710	544 763 579
Mark	242 018 954	242 018 954
Markanläggning	11 306 626	11 306 626
	821 192 290	**798 089 159**
Årets anskaffningar		
Fönster	226 560	14 494 969
Fasad	3 721 675	6 058 162
Rökgasfläktar	0	2 550 000
	3 948 235	**23 103 131**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**825 140 525**	**821 192 290**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−115 191 297	−105 891 251
Markanläggningar	−4 574 004	−4 203 051
	−119 765 302	**−110 094 302**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−8 706 781	−9 300 047
Årets avskrivning markanläggningar	−370 953	−370 953
	−9 077 734	**−9 671 000**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−128 843 036**	**−119 765 302**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**696 297 489**	**701 426 988**
Varav		
Byggnader	447 916 867	452 675 413
Mark	242 018 954	242 018 954
Markanläggningar	6 361 668	6 732 622
Taxeringsvärden		
Bostäder	664 600 000	805 400 000
Lokaler	6 989 000	6 543 000
Totalt taxeringsvärde	**671 589 000**	**811 943 000**
varav byggnader	*366 631 000*	*345 027 000*
varav mark	*304 958 000*	*466 916 000*

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	142 880	118 710
Momsfordringar	0	33 860
Summa övriga fordringar	**142 880**	**152 570**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	265 084	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 572	51 872
Förutbetalda driftkostnader	14 775	878
Förutbetalt förvaltningsarvode	850 254	813 441
Förutbetald kabel-tv-avgift	260 381	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 898	1 784
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 120 236	228 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 571 201**	**1 096 155**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	19 006 782	14 206 782
Transaktionskonto	7 361 255	2 081 203
Summa kassa och bank	**26 368 037**	**16 287 985**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	277 000 000	277 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−157 000 000	−157 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**120 000 000**	**120 000 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,25%	2026-04-02	97 000 000,00	0,00	0,00	97 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2026-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2027-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2028-06-30	60 000 000,00	0,00	0,00	60 000 000,00
Summa			**277 000 000,00**	**0,00**	**0,00**	**277 000 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 97 000 000 kr och 60 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta under betalning	1 050 000	0
Skuld för moms	−38 485	28 761
Summa övriga skulder	**1 011 515**	**28 761**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 725	69 306
Upplupna räntekostnader	888 655	1 179 170
Upplupna driftskostnader	660 423	4 547
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 259 661	0
Upplupna elkostnader	105 523	151 703
Upplupna vattenavgifter	146 892	126 125
Upplupna värmekostnader	725 056	758 084
Upplupna kostnader för renhållning	63 418	70 098
Upplupna revisionsarvoden	45 000	45 000
Upplupna styrelsearvoden	81 847	81 130
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 147 301	1 681 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**7 149 501**	**4 166 260**

Not 17 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	277 000 000	277 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 092221155557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16e mars 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Klas Apelgren,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Elin Lindström,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Maria Grönroos,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Johanna Kluge,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Maria Elliot,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Staffan Iverstam,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Martin Carlbring,	

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Göteborgs Revision AB

Stefan Kylebäck Auktoriserad revisor	Martin Bernin Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1, org.nr 769604–7690.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 21 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 på 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Norra Guldheden Nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor

Martin Bernin
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557572710836 Signed SK, MB

BRF Norra Guldheden nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Document ID 09222115557572708768 Signed EL, JK, KA, MG, SI, ME, MC, SK, MB

Egna anteckningar

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860