







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Guldpärlan

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldpärlan med säte i Falkenbergs Kommun org.nr. 769638-5371 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falkenberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldpärlan 1	2020-03-23	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar LF Halland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
33	p-platser	396
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 407
Totalt 71 objekt		**2 803**

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margaret Hermanson	Ordförande	2024-05-30	
Olle Henriksson	Ledamot	2024-05-30	
Adam Svensson	Ledamot	2025-06-23	
William Rönnholm	Ledamot	2024-05-30	
Linus Packendorf	Ledamot	2024-05-30	
Birgitta Stenström	Suppleant	2024-05-30	
Ann-Sofie Lönnberg	Suppleant	2024-05-30	2025-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Packendorf, William Rönnholm samt suppleant Birgitta Stenström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margaret Hermanson, Olle Henriksson, William Rönnholm och Linus Packendorf.

Revisorer har varit: Patricia Jansson vald av föreningen, samt Borevision i Sverige AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jolin Heen och Carolina Yngvesson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-25, ärende som behandlades var: ändringar i stadgarna.
På denna stämma deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4,6% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	280	235	102	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 534	12 684	12 848	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 534	12 684	12 848	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	212	210	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	863	659	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	86	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	1 009	824	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 564	2 428	1 982	1 918	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-578	-652	-1 235	-440	0
Soliditet, %	67	67	67	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader enligt K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 202 221 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 280 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet överväger styrelsen att höja avgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	64 190 000	0	0	64 190 000
Underhållsfond, kr	400 250	0	89 324	489 574
S:a bundet eget kapital, kr	**64 590 250**	**0**	**89 324**	**64 679 574**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 983 216	-652 132	-89 324	-2 724 672
Årets resultat, kr	-652 132	652 132	-578 315	-578 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 635 348**	**0**	**-667 639**	**-3 302 987**
S:a eget kapital, kr	**61 954 902**	**0**	**-578 315**	**61 376 587**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 676 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 635 348
Årets resultat, kr	-578 315
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 676
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 302 987**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 302 987**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 564 243	2 428 498
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 564 243**	**2 428 498**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-935 151	-879 679
Underhåll enligt plan	Not 4	-76 676	-40 375
Övriga externa kostnader	Not5	-89 741	-93 793
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-32 800	-33 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 176 673	-1 176 673
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 311 040**	**-2 223 521**
RÖRELSERESULTAT		**253 203**	**204 977**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 077	1 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 145	-858 443
Övriga finansiella poster		-450	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-831 518**	**-857 109**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-578 315**	**-652 132**
ÅRETS RESULTAT		**-578 315**	**-652 132**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-578 315	-652 132
Reservering till fond för yttre underhåll	-166 000	-162 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	76 676	40 375
Överföring till balanserat resultat	**-667 640**	**-773 757**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 188 630	92 365 303
Summa materiella anläggningstillgångar		91 188 630	92 365 303
Summa anläggningstillgångar		**91 188 630**	**92 365 303**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 445	10 647
Avräkningskonto HSB		723 135	520 908
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	17 701	42 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	76 597	75 142
Summa kortfristiga fordringar		818 878	649 043
Summa omsättningstillgångar		**818 878**	**649 049**
SUMMA TILLGÅNGAR		**92 007 508**	**93 014 352**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 190 000	64 190 000
Fond för yttre underhåll		489 574	400 250
Summa bundet eget kapital		64 679 574	64 590 250
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 724 672	-1 983 216
Årets resultat		-578 315	-652 132
Summa ansamlad förlust		-3 302 987	-2 635 348
Summa eget kapital		**61 376 587**	**61 954 902**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 838 700	10 034 500
Summa långfristiga skulder		19 838 700	10 034 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 330 600	20 496 700
Leverantörsskulder		54 519	63 177
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	-10 496	80 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	417 598	384 158
Summa kortfristiga skulder		10 792 221	21 024 950
Summa skulder		**30 630 921**	**31 059 450**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**92 007 508**	**93 014 352**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	253 203	204 977
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 176 673	1 176 673
	1 429 876	1 381 650
Erhållen ränta	1 077	1 334
Erlagd ränta	-810 814	-881 631
Övriga poster	-450	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	619 689	501 353
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 393	62 258
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-87 960	86 613
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**564 121**	**650 224**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-361 900	-394 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-361 900**	**-394 800**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**202 221**	**253 068**
Likvida medel vid årets början	520 914	267 846
Likvida medel vid årets slut	723 135	518 558
	202 221	**253 068**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.
Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 180 220	2 076 372
	Årsavgift el	162 744	0
	Årsavgift vatten	89 016	0
	Årsavgift TV/bredband	78 888	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	39 300	41 600
	Konsumtionsavgift vatten	0	88 904
	Konsumtionsavgift el	0	216 523
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	14 075	3 439
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1 660
		2 564 243	**2 428 498**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-18 662	-29 997
	El	-135 162	-166 846
	Uppvärmning	-240 555	-206 282
	Vatten	-118 145	-136 250
	Renhållning	-93 744	-75 962
	TV, bredband, iptelefoni	-78 888	-78 914
	Obligatoriska besiktningar	-39 300	0
	Serviceavtal	-6 395	0
	Förvaltningskostnader	-138 378	-102 619
	Försäkringar	-37 285	-66 441
	Övriga driftskostnader	-28 638	-16 369
		-935 151	**-879 679**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll bostäder	-3 063	0
	Underhåll övrigt	-73 613	-40 375
		-76 676	**-40 375**
Not5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-4 750	-17 250
	Övriga förvaltningskostnader	-76 223	-69 468
	Kontorsutrustning och -material	-823	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 945	-7 075
		-89 741	**-93 793**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda 0		
	Arvode till styrelsen	-26 000	-26 000
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Sociala avgifter	-5 300	-7 000
		-32 800	**-33 000**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 176 673	-1 176 673
		-1 176 673	**-1 176 673**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 481 166	95 774 000
Årets investering byggnader	0	-18 292 834
Ingående anskaffningsvärde mark	18 292 834	18 292 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 774 000**	**95 774 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 408 697	-2 232 024
Årets avskrivningar byggnader	-1 176 673	-1 176 673
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 585 370**	**-3 408 697**
Utgående redovisat värde	**91 188 630**	**92 365 303**
Redovisade värden byggnader	72 895 796	74 072 469
Redovisade värden mark	18 292 834	18 292 834

Fastighetsbeteckning: Guldpärlan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	31 000 000	3 610 000	34 610 000	37 610 000
		31 000 000	**3 610 000**	**34 610 000**	**37 610 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 584 000	31 584 000
Summa ställda säkerheter	**31 584 000**	**31 584 000**

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 701	42 346
	17 701	**42 346**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 597	75 142
	76 597	**75 142**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,97%	2027-01-11	10 034 500	131 600
Swedbank Hypotek AB		3,14%	2028-01-25	10 067 400	131 600
Swedbank Hypotek AB		3,20%	2026-04-28	10 067 400	131 600
				30 169 300	**394 800**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**19 838 700**
Nästa års amortering av långfristig skuld	263 200
Lån som ska konverteras inom ett år	10 067 400
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**10 330 600**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 579 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 195 300
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

		2025-12-31	2024-12-31
Not 12	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Mervärdeskatt	-10 496	76 313
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 602
		-10 496	**80 915**
Not 13	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna löner och arvoden	24 000	26 000
	Upplupna sociala avgifter	6 000	7 000
	Upplupna räntekostnader	124 485	103 154
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	209 147	182 618
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 966	65 386
		417 598	**384 158**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen Falkenberg 2026-04-08
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adam Svensson

Linus Packendorf

Margaret Hermanson

Olle Henriksson

William Rönnholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Patricia Jansson

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldpärlan, org.nr. 769638-5371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldpärlan för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions 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 Guldpärlan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Patricia Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Guldpärlan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Margaret Hermanson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:25:10

Linus Packendorf
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:27:56

Adam Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:09:20

Olle Henriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:22:23

William Rönnholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:28:34

Patricia Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:31:47

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:03:04

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Guldpärlan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Patricia Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:28:42

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:02:51

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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