

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Guldfisken
734000-0160

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Guldfisken intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby 2026-03-23


Roine Ivarsson
Styrelseordförande

Brf Guldfisken

Boarea	1 271
Garage	108
Totalt kvm	1 379

Beräkningar till årsredovisningen

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift	1 001 886	963 066	885 288	804 030	787 056	787 056
Årsavgift per kvm	788	758	697	633	619	619
Total rörelseintäkt	1 021 038	981 186	901 128	817 830	799 056	799 056
Årsavgiftens andel i % av tot rörelseint	98	98	98	98	98	98
Låneskuld	5 928 247	5 977 215	6 126 183	6 166 659	4 830 637	4 895 625
Skuldsättning per kvm, total yta	4 299	4 334	4 442	4 472	3 503	3 550
Skuldsättning per kvm, yta m bost.rätt	4 664	4 703	4 820	4 852	3 801	3 852
Redovisat resultat	-112 767	-85 192	-145 705	-1 264 184	-405 127	-11 624
Årets avskrivning	160 342	160 347	169 617	169 479	174 941	159 249
Kostnadsfört planerat underhåll	47 415	0	49 875	1 242 116	368 290	0
Normalt ej förekommande intäkter	0	0	0	0	0	0
Normalt ej förekommande kostnader	0	0	0	0	0	0
Summa "sparande"	94 990	75 155	73 787	147 411	138 104	147 625
Sparande per kvm	69	54	54	107	100	107
Låneskuld	5 928 247	5 977 215	6 126 183	6 166 659	4 830 637	4 895 625
Årsavgift	1 001 886	963 066	885 288	804 030	787 056	787 056
Räntekänslighet	6	6	7	8	6	6
Värme	213 957	192 923	174 975	182 587	188 698	165 719
El	24 675	22 023	21 807	25 014	19 638	18 892
VA	101 390	86 955	82 151	68 300	69 387	70 868
Summa	340 022	301 901	278 933	275 901	277 723	255 479
Energikostnad per kvm	247	219	202	200	201	185

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldfisken, 734000-0160, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte på Gotland registrerades år 1949 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter till föreningens medlemmar, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Visby Guldfisken 5 i Region Gotland, med tolv bostadslägenheter och fyra garage. Bostadsarean uppgår till 1271 kvm, och garagearean till 108 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d v s e n s k äkta bostadsrättsförening.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% från den 2025-04-01. Årsavgiften för 2025 är 4,0% högre än den för 2024. Styrelsen föreslår i sin budget för år 2026, höjning av årsavgiften med 3,0% från den 2026-04-01, så att årsavgiften för 2026 blir 2,9% högre än den för 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar har under året varit oförändrad, och uppgår vid årets utgång till 18 st. Två medlemmar har utträtt ur föreningen, och två st har inträtt som medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 021 038	981 186	901 128	817 830
Resultat efter finansiella poster	-112 767	-85 192	-145 705	-1 264 184
Soliditet, %	39	40	40	41
Årsavgift per kvm	788	758	697	633
Skuldsättning per kvm, total yta	4 299	4 334	4 442	4 472
Skuldsättning per kvm, yta m bost.rätt	4 664	4 703	4 820	4 852
Sparande per kvm	69	54	54	107
Räntekänslighet, %	6	6	7	8
Energikostnad per kvm	247	219	202	200
Årsavgiftens andel av tot rörelseint, %	98	98	98	98

Finansiering av framtida ekonomiska åtaganden

Föreningen har redovisat negativt resultat flera år i rad. Styrelsens förhoppning är att de senaste tre årens avgiftshöjningar och kommande avgiftshöjning 2026-04-01, ska bryta förlusttrenden.

Föreningens byggnader har genomgått omfattande renoveringar under de senaste nio åren, varför underhållsbehovet under de närmaste tio åren bedöms vara starkt begränsat. Dock kommer fullständig finansiering av framtida ekonomiska åtaganden att kräva regelbundna, väl avvägda avgiftshöjningar under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 892	5 630 000			-1 597 428
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat					-112 767
Vid årets slut	25 892	5 630 000			-1 710 195

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 710 195
Summa	-1 710 195

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 021 038	981 186
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 021 038	981 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader, reparation, underhåll		-499 240	-411 029
Övriga externa kostnader		-231 969	-222 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 342	-160 347
Summa rörelsekostnader		-891 551	-793 623
Rörelseresultat		129 487	187 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 905	2 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 159	-275 097
Summa finansiella poster		-242 254	-272 755
Resultat efter finansiella poster		-112 767	-85 192
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-112 767	-85 192
Skatter			
Årets resultat		-112 767	-85 192

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 836 843	9 996 436
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 985	5 734
Summa materiella anläggningstillgångar		9 841 828	10 002 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 276	2 276
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 276	2 276
Summa anläggningstillgångar		9 844 104	10 004 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		30 901	29 667
Summa kortfristiga placeringar		30 901	29 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		206 822	175 725
Summa kassa och bank		206 822	175 725
Summa omsättningstillgångar		237 723	205 392
SUMMA TILLGÅNGAR		10 081 827	10 209 838

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 892	25 892
Uppskrivningsfond	7	5 630 000	5 630 000
Summa bundet eget kapital		5 655 892	5 655 892
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 597 428	-1 512 235
Årets resultat		-112 767	-85 192
Summa ansamlad förlust		-1 710 195	-1 597 427
Summa eget kapital		3 945 697	4 058 465
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 879 279	5 928 247
Summa långfristiga skulder		5 879 279	5 928 247
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	48 968	48 968
Leverantörsskulder		63 706	28 798
Skatteskulder		4 901	6 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 276	139 220
Summa kortfristiga skulder		256 851	223 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 081 827	10 209 838

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-112 767	-85 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>160 342</u>	<u>160 347</u>
	<u>47 575</u>	<u>75 155</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 575	75 155
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 234	-1 261
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>33 725</u>	<u>-56 574</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 066	17 320
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-48 968</u>	<u>-148 968</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 968	-148 968
Årets kassaflöde	31 098	-131 648
Likvida medel vid årets början	175 725	307 374
Likvida medel vid årets slut	206 823	175 726

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	10-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Övriga nyckeltal har beräknats i enlighet med Bokföringsnämndens anvisningar för hur de nya reglerna i årsredovisningslagen ska tillämpas.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättningens fördelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Årsavgifter, exkl obl bredbandsavgift	967 326	928 506
Bredbandsavgift	34 560	34 560
Garagehyror	19 152	18 120
Summa	1 021 038	981 186

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 350 504	7 350 504
Vid årets slut	7 350 504	7 350 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 984 068	-2 824 471
-Årets avskrivning	-159 593	-159 597
Vid årets slut	-3 143 661	-2 984 068
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	5 630 000	5 630 000
Vid årets slut	5 630 000	5 630 000
Akkumulerade nedskrivningar:		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	9 836 843	9 996 436
Varav mark		
Akkumulerade uppskrivningar	5 630 000	5 630 000
Redovisat värde vid årets slut	5 630 000	5 630 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 548 000	19 548 000
Mark	27 303 000	27 303 000
Taxeringsvärde totalt	46 851 000	46 851 000

År 2022 skrevs värdet för mark i redovisningen upp med 5 630 kkr, från 0 kkr till 5 630 kkr. Uppskrivningen gjordes för att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och skulder. Uppskrivningsbeloppet var baserat på fördelningen i taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Uppskrivningen påverkade inte föreningens resultat för räkenskapsåret 2022.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 970	141 970
Vid årets slut	141 970	141 970
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-136 236	-135 486
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-749	-750
Vid årets slut	-136 985	-136 236
Redovisat värde vid årets slut	4 985	5 734

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 276	2 276
Redovisat värde vid årets slut	2 276	2 276

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Swedbank A, 21 st	2 276	5 947
	2 276	5 947

Not 7 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	5 630 000	5 630 000
Redovisat värde vid årets slut	5 630 000	5 630 000
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett	-	-
Vid årets slut	5 630 000	5 630 000

Avsättningen motsvarar det värde, med vilket värdet på mark skrivits upp med i redovisningen. Uppskrivningen har gjorts för att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och skulder. Uppskrivningen har aldrig påverkat föreningens resultat.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt senare än fem år efter balansdagen	5 683 407	5 732 375
Förfallotidpunkt mellan ett och fem år efter balansdagen	195 872	195 872
Förfallotidpunkt inom ett år efter balansdagen	48 968	48 968
	5 928 247	5 977 215

Skulder till kreditinstitut består av följande delar:

1. 1.187.040 kr, aktuell ränta 3,57%, kommande villkorsändring 2026-01-26
2. 1.915.080 kr, aktuell ränta 4,51%, kommande villkorsändring 2026-04-30
3. 1.371.127 kr, aktuell ränta 3,28%, kommande villkorsändring 2027-04-30
4. 1.455.000 kr, aktuell ränta 3,40%, kommande villkorsändring 2028-12-01

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	6 179 000	6 179 000
Summa ställda säkerheter	6 179 000	6 179 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Visby 2026-03-19



Roine Ivarsson
Styrelseordförande



Niklas Sjöström

Nils Erik Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-03-20

Anne von Corswant



Kicki von Corswant

