

Årsredovisning

för

Brf Guldfisken

769627-5523

Räkenskapsåret

2024-11-01 - 2025-10-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Guldfisken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-11-01 - 2025-10-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Guldfisken bildades 2014-01-31 och är ett privat bostadsföretag som äger fastigheten Örebro Guldfisken 7, som utgör föreningens samlade mark vilken uppgår till 4 406 kvm med totalt 2 256 kvm boyta. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-08.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Röckner	Ordförande	2027
Sophie Gidlöf	Vice ordförande	2027
Rebecca Lennartsson	Sekreterare	2026
Dan Lundh	Ledamot	2026
Caroline Malmström	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Sofie Hagsten	Sammanställande	2026
Göran Stråle		2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader utgörs av 20 st. radhus, en undercentral, en sopstation samt sex externa parkeringar.

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök 20 st.

Total tomtarea 4 406 kvm

Total bostadsarea 2 256 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Bahnhof
Länsförsäkringar
Stena Recycling
Örebro Kommun
FF Fastighetsservice

Ekonomisk förvaltning (Avslutat per 2025-10-31)
El
Internet
Försäkring
Källsortering
Vatten/Avfall
Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst 100 542 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har genomfört en sänkning av årsavgifterna med 500 kr (ca 7 %) fr.o.m. 2025-01-01.

Kostnader för internet/tv, sophämtning samt vatten ingår inte längre i årsavgiften utan debiteras numera separat.

Årsavgiften kommer att sänkas med 250 kr per månad fr.o.m., januari 2026.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till yttre underhållsfonden har gjorts i enligt med beräkning av avsättning till yttre underhållsfond enl. underhållsplan till 297 921 kr. Fonderat medel ska täcka planerat underhåll av fastigheten.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under året genomfört reparationer av skiljeväggarna mellan husen. Inför kommande räkenskapsår pågår arbete med att ta in offerter för utvändigt målning av husen. Målningen planeras att utföras under våren och sommaren 2026.

Övrigt

Förutom formella styrelsemöten har styrelsen tillsett att föreningen samlas för höst- och vårstäddagar, vid dessa städdagar sker även underhåll av föreningens gemensamma ytor såsom buskar, lekpark och soprum. Medlemmar har själva underhållit trall och avskiljare mellan bostäderna under året.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	34
Under året avgående medlemmar	1
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	33

Under året har 0 st. (0) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 982	1 922	1 351	1 140	1 153
Resultat efter finansiella poster	101	-508	-675	-323	-338
Balansomslutning	58 375	58 541	59 271	60 071	60 514
Årsavgift kr/kvm	842	852	528	450	450
Årsavgift/kvm i % av totala intäkter	96	100	-	-	-
Likviditet %	271	156	163	241	250
Soliditet %	56	56	56	57	56
Skuldsättning/kvm	11 232	11 321	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	11 232	11 321	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	311	41	-	-	-
Energikostnad/kvm	99	100	-	-	-
Räntekänslighet i %	15	13	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-11-01	35 850 000	1 552 750	-4 228 016	-507 624
Balansering fg. årsresultat			-507 624	507 624
Årets avs. till yttre fond		297 921	-297 921	
Årets resultat				<u>100 542</u>
Eget kapital 2025-10-31	35 850 000	1 850 671	-5 033 561	100 542

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-4 735 640
Årets avs. uh fond enl. styrelsebeslut	-297 921
Årets vinst	100 542
	-4 933 019

Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 933 019
	-4 933 019

Resultaträkning	Not	2024-11-01 -2025-10-31	2023-11-01 -2024-10-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 982 300	1 921 916
Övriga rörelseintäkter		4 640	0
Summa rörelseintäkter		1 986 940	1 921 916
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-448 751	-506 056
Övriga externa kostnader	4	-74 736	-75 109
Personalkostnader och arvoden	5	-61 980	-46 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-600 945	-600 945
Summa rörelsekostnader		-1 186 412	-1 228 507
Rörelseresultat		800 528	693 409
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 986	-1 201 034
Summa finansiella poster		-699 986	-1 201 034
Resultat efter finansiella poster		100 542	-507 625
Årets resultat		100 542	-507 624

Balansräkning	Not	2025-10-31	2024-10-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 105 274	57 706 219
Summa materiella anläggningstillgångar		57 105 274	57 706 219
Summa anläggningstillgångar		57 105 274	57 706 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		33 410	18 348
Övriga fordringar		21 386	49 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 408	32 075
Summa kortfristiga fordringar		94 204	99 621
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 197 295	735 644
Summa kassa och bank		1 197 295	735 644
Summa omsättningstillgångar		1 291 499	835 265
SUMMA TILLGÅNGAR		58 396 773	58 541 484

Balansräkning	Not	2025-10-31	2024-10-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		1 850 671	1 552 750
Summa bundet eget kapital		37 700 671	37 402 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 033 561	-4 228 016
Årets resultat		100 542	-507 624
Summa fritt eget kapital		-4 933 019	-4 735 640
Summa eget kapital		32 767 652	32 667 110
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	8 379 762	8 446 430
Summa långfristiga skulder		8 379 762	8 446 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	16 959 528	17 092 864
Leverantörsskulder		0	25 646
Övriga skulder	11	188	8 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	289 643	300 749
Summa kortfristiga skulder		17 249 359	17 427 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 396 773	58 541 484

Kassaflödesanalys

Not

2024-11-01
-2025-10-31

2023-11-01
-2024-10-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

100 542

-507 624

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

600 945

600 945

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

701 487

93 321

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

5 418

29 178

Förändring av kortfristiga skulder

-45 249

-21 516

Kassaflöde från den löpande verksamheten

661 656

100 983

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-200 004

-200 004

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-200 004

-200 004

Årets kassaflöde

461 652

-99 021

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

735 644

834 664

Likvida medel vid årets slut

1 197 296

735 643

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder, avskrivningstiden bedöms till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

<i>Tillgång</i>	<i>Avskrivningstider</i>
Byggnader	100 år
Miljöhus	35 år
Snörasskydd	20 år

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan. Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med denna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Medlemmarna tecknar egna värmeavtal, därav ingår det inte i energikostnad/kvm.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-11-01 -2025-10-31	2023-11-01 -2024-10-31
Årsavgifter bostäder	1 640 000	1 613 627
Öres- och kronutjämnning	0	5
Avfall, fast avgift	50 960	46 000
Vatten/Avlopp, fast avgift	71 840	46 200
Värme/vatten bostad	136 705	138 284
Värme/vatten bostad	3 960	19 800
Kabel-TV-avgifter	67 400	58 000
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	11 435	
	1 982 300	1 921 916

Not 3 Driftskostnader

	2024-11-01 -2025-10-31	2023-11-01 -2024-10-31
Snöröjning och sandning	5 494	75 895
Rep gemensamma utr.	15 958	2 254
Fastighetsel	168 676	169 140
Vatten	54 534	56 317
Sophämtning	60 013	55 055
Fastighetsförsäkringar	35 754	40 477
Datakommunikation	69 670	68 200
Grundavtal	36 452	38 718
Rep bostäder	2 200	0
	448 751	506 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-11-01 -2025-10-31	2023-11-01 -2024-10-31
Övrigt	6 075	7 440
Förbrukningsmaterial	6 986	3 493
Kreditupplysning	0	450
Ersättningar till revisor	25 375	19 375
Övriga förvaltningskostnader	17 712	15 554
Bankkostnader	3 508	3 201
Förbrukningsinventarier	0	630
Dröjsmålsräntor	80	124
Övriga externa tjänster	15 000	21 742
Parkering	0	3 100
	74 736	75 109

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024-11-01 -2025-10-31	2023-11-01 -2024-10-31
Styrelsearvode	47 085	35 382
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	14 895	11 015
	61 980	46 397

Not 6 Byggnader och mark

	2024-11-01 -2025-10-31	2023-11-01 -2024-10-31
Ingående anskaffningsvärden	63 130 876	63 130 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 130 876	63 130 876
Ingående avskrivningar	-5 424 657	-4 823 712
Årets avskrivningar	-596 282	-596 281
Årets avskrivning snörasskydd	-4 663	-4 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 025 602	-5 424 657
Utgående redovisat värde	57 105 274	57 706 219
Taxeringsvärden byggnader	26 840 000	26 840 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	15 400 000
	42 240 000	42 240 000
Bokfört värde byggnader	53 347 274	53 948 219
Bokfört värde mark	3 758 000	3 758 000
	57 105 274	57 706 219

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-10-31	2024-10-31
Förutbetald försäkringspremie	21 125	20 665
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 168	5 825
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	6 115	5 585
	39 408	32 075

Not 8 Kassa och Bank

	2025-10-31	2024-10-31
Transaktionskonto Nordea	797 295	735 644
Placeringskonto	400 000	0
	1 197 295	735 644

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-10-31	Lånebelopp 2024-10-31
Nordea	2,61	2027-09-15	8 446 430	8 513 098
Nordea	2,36	2026-09-30	8 446 430	8 513 098
Nordea	2,60	2026-09-16	8 446 430	8 513 098
			25 339 290	25 539 294

Amorteringar enligt avtal 200 004

Långfristig del: 8 379 762 kr

Kortfristig del: 16 959 528 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 24 339 270 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-10-31	2024-10-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	27 072 000	27 072 000
	27 072 000	27 072 000

Not 11 Övriga skulder

	2025-10-31	2024-10-31
Utgående moms för uthyrning, 25 %	0	5 525
Övriga kortfristiga skulder	-188	3 305
Vilande ingående moms	0	-145
	-188	8 685

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-10-31	2024-10-31
Upplupna räntekostnader	59 273	70 498
Förutbetalda intäkter	149 440	155 804
Upplupen sophämtning	2 788	2 726
Upplupen el	16 322	11 579
Upplupet styrelsearvode	47 040	45 840
Upplupna soc. avgifter	14 780	14 302
	289 643	300 749

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-03

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Mats Röckner
Ordförande

Sophie Gidlöf
Ledamot

Rebecca Lennartsson
Ledamot

Dan Lundh
Ledamot

Caroline Malmström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
Borevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisningen Guldfisken 24-25

Unikt dokument-id:

d8b6dd06-d467-4d34-bcf5-c776434dd2ef

Dokumentets fingeravtryck:

a186a0f5123e31f80516e5204f413cdb6363ba110067584dcb57bdc159862c097fb23cc828d03cdb6
a3e6fc1710f12e7f9198b835b2d155c96bc3343f7e509d2

Undertecknare



Caroline Malmström

Ledamot

Brf Guldfisken

E-post: skeppstedtcaroline@gmail.com

Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)

IP nummer: 85.24.162.234

Verifierad med BankID: Caroline Klara
Linnéa Malmström (19980627****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-08 18:29:55 UTC



Sophie Gidlöf

Ledamot

Brf Guldfisken

E-post: sophie.gidlof@gmail.com

Enhet: Chrome 140.0.7339.122 on iPhone iOS 18.5.0
(smartphone)

IP nummer: 212.85.92.87

Verifierad med BankID: SOPHIE
GIDLÖF (19780605****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-11 15:56:10 UTC



Dan Lundh

Ledamot

Brf Guldfisken

E-post: dan.lundh@gmail.com

Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.103.205.25

Verifierad med BankID: DAN PÅR
STAFFAN LUND (19831211****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-11 21:03:30 UTC



Rebecca Lennartsson

Ledamot

Brf Guldfisken

E-post: rebeccalennartsson@gmail.com

Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartphone)

IP nummer: 90.238.34.72

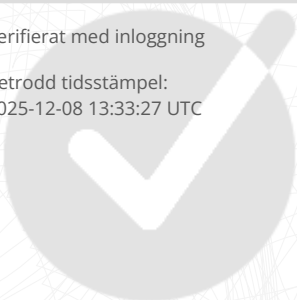
Verifierad med BankID: GUNNEL
ANNA REBECCA LENNARTSSON
(19891201****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-12-13 11:25:02 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Mats Röckner Ordförande Brf Guldfisken E-post: mats.rockner@gmail.com Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 85.24.163.120	Verifierad med BankID: MATS RÖCKNER (19750506****) Betrodd tidsstämpel: 2025-12-14 12:26:13 UTC 
 Åsa Axell Revisor BoRevision E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2025-12-15 13:08:21 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 95.193.4.37	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-12-08 13:33:27 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-12-15 13:08:21 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-12-15 13:08:21 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 5.150.242.106 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-12-15 13:08:20 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (Åsa Katarina Cronvall Axell) (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.198 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-12-15 13:02:04 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 5.150.242.106 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-12-15 12:47:02 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 5.150.242.106 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-12-14 12:26:15 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2025-12-14 12:26:13 UTC

Dokumentet signerades av Mats Röckner (mats.rockner@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.163.120 - IP Plats: Borlänge, Sweden

2025-12-14 12:26:13 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mats Röckner (MATS RÖCKNER) (mats.rockner@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.17 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-12-14 12:25:54 UTC

Dokumentet lästes igenom av Mats Röckner (mats.rockner@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.163.120 - IP Plats: Borlänge, Sweden

2025-12-14 12:22:58 UTC

Dokumentet öppnades av Mats Röckner (mats.rockner@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.163.120 - IP Plats: Borlänge, Sweden

2025-12-13 11:25:05 UTC

Dokumentet skickades till Mats Röckner (mats.rockner@gmail.com)
Enhet: ()

2025-12-13 11:25:02 UTC

Dokumentet signerades av Rebecca Lennartsson (rebeccalennartsson@gmail.com)
Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.238.34.72 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-12-13 11:25:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Rebecca Lennartsson (GUNNEL ANNA REBECCA LENNARTSSON) (rebeccalennartsson@gmail.com)
Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.107 - IP Plats: Copenhagen, Denmark



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-12-11 21:03:30 UTC	Dokumentet signerades av Dan Lundh (dan.lundh@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.205.25 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-12-11 21:03:30 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Dan Lundh (DAN PÅR STAFFAN LUND) (dan.lundh@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-12-11 20:36:07 UTC	Dokumentet laddades ner av Dan Lundh (dan.lundh@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.205.25 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-12-11 20:35:24 UTC	Dokumentet lästes igenom av Dan Lundh (dan.lundh@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.205.25 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-12-11 20:28:16 UTC	Dokumentet öppnades av Dan Lundh (dan.lundh@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 194.103.205.25 - IP Plats: Örebro, Sweden
2025-12-11 15:56:10 UTC	Dokumentet signerades av Sophie Gidlöf (sophie.gidlof@gmail.com) Enhet: Chrome 140.0.7339.122 on iPhone iOS 18.5.0 (smartmobil) IP nummer: 212.85.92.87 - IP Plats: Borlänge, Sweden
2025-12-11 15:56:10 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Sophie Gidlöf (SOPHIE GIDLÖF) (sophie.gidlof@gmail.com) Enhet: Chrome 140.0.7339.122 on iPhone iOS 18.5.0 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.45 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-12-11 15:49:05 UTC	Dokumentet öppnades av Sophie Gidlöf (sophie.gidlof@gmail.com) Enhet: Chrome 140.0.7339.122 on iPhone iOS 18.5.0 (smartmobil) IP nummer: 212.85.92.87 - IP Plats: Borlänge, Sweden
2025-12-11 14:29:34 UTC	Dokumentet öppnades av Rebecca Lennartsson (rebeccalennartsson@gmail.com) Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartmobil) IP nummer: 90.238.35.41 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2025-12-08 18:29:55 UTC	Dokumentet signerades av Caroline Malmström (skeppstedtcaroline@gmail.com) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil) IP nummer: 85.24.162.234 - IP Plats: Falun, Sweden
2025-12-08 18:29:55 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Caroline Malmström (Caroline Klara Linnéa Malmström) (skeppstedtcaroline@gmail.com) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.45 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-12-08 18:29:44 UTC	Dokumentet lästes igenom av Caroline Malmström (skeppstedtcaroline@gmail.com) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil) IP nummer: 85.24.162.234 - IP Plats: Falun, Sweden
2025-12-08 18:25:55 UTC	Dokumentet öppnades av Caroline Malmström (skeppstedtcaroline@gmail.com) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil) IP nummer: 85.24.162.234 - IP Plats: Falun, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-12-08 13:33:34 UTC Dokumentet skickades till Sophie Gidlöf (sophie.gidlof@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:33:33 UTC Dokumentet skickades till Caroline Malmström (skeppstedtcaroline@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:33:33 UTC Dokumentet skickades till Rebecca Lennartsson (rebeccalennartsson@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:33:32 UTC Dokumentet skickades till Dan Lundh (dan.lundh@gmail.com)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:33:30 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:33:27 UTC Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:32:45 UTC Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden

2025-12-08 13:28:17 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Edge 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 95.193.4.37 - IP Plats: Gävle, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Guldfisken, org.nr. 769627-5523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guldfisken för räkenskapsåret 2024-11-01 - 2025-10-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Guldfisken för räkenskapsåret 2024-11-01 - 2025-10-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-12-15 13:07:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.