



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gammelgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sankt Thomas 20 | 1935 | Lund |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 685 kvm. Byggnadernas totalyta är 685 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Anders Esbjörnsson | Ordförande |
| Cecilia Bengtsson | Styrelseledamot |
| Joel Love Andreasson | Styrelseledamot |
| Marita Godoy | Styrelseledamot |

Valberedning

Jan Kask

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl Högni Fogelström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Relining av stammarna

- 2010** ● Byte till treglasfönster - (gäller ej vindsfönster)

- 2011** ● Balkongrenovering

- 2014** ● Renovering tvättstuga
Renovering port och trappuppgång
Byte kallvattenledning i källare
Isolering av kallvattenledning i källare
Installation wc källare

- 2015** ● Radiatorerna - Nya termostater
Dragning av fiber
Elmätare - Gemensam el för fastigheten

- 2017** ● Renovering a ytterport till trädgård
Terrass/Tak - Tätning av terrass/tak för att hindra vattenläckage från takterass till underliggande lägenheter
Fjärrvärmväxlare utbytt - Betalas 2018

- 2018** ● Laga mur mot grannfastighet - Stora sprickor i muren. Arbete beställt
Ljudisolera mellan de 2 översta lägenheterna - åtgärder definierade

- 2019** ● Fixa stängningsmekanism i bägge portarna - Portarna stängs ej ordentligt automatiskt
Spolning av avlopp - Offert från Avloppsjouren har inkommit
Renovering av källare trappa

- 2020** ● Installation av kolfilterfläkt i samtliga lägenheter - Obligatorisk enl. OVKs regler

- 2021** ● Inspektion av vattenledningsstammar - Visst vattenläckage har noterats i källaren. VVS-expertis behöver anlitas för att bedöma eventuellt reparationsbehov. Anlitad VVX-expertis har rekommenderat att inte göra några reparationer i nuläget utan att avvakta.
Omfogning av fasad mot trädgård - Gjordes i samband med att byggställningar rests med anledning av renoveringen av stålkonstruktionen till balkongerna
Renovering av stålkonstruktion som bär upp balkongerna

- 2024** ● Omledning av dagvatten och vatten från lgh 1001 + renovering av källartrappa
Nytt trädäck i trädgården

2025 ● Åtgärdande av vattenläckage lgh 1303

Övrig verksamhetsinformation

Eventuellt anlita någon form av trädgårdstjänst kommand säsong, diskussion pågår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En del lån omsatta.

Vattenläckan i lgh 1303 åtgärdad, denna uppstod pga bristande underhåll av grannfastighet. Diskussion pågår om utformning av krav på grannföreningen för utlägg angående detta

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 733 667 | 732 088 | 637 875 | 534 368 |
| Resultat efter fin. poster | -21 198 | 56 810 | 29 594 | 40 499 |
| Soliditet (%) | 68 | 67 | 66 | 66 |
| Yttre fond | 207 984 | 162 235 | 192 000 | 96 000 |
| Taxeringsvärde | 18 200 000 | 17 200 000 | 17 200 000 | 17 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 062 | 1 062 | 914 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,0 | 99,3 | 89,4 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 804 | 3 961 | 4 084 | 4 154 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 804 | 3 961 | 4 084 | 4 154 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 156 | 296 | 367 | 199 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 109 | 108 | 139 | 110 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 185 | 187 | 108 | 142 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 55 | 56 | 33 | 31 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 350 | 351 | 281 | 282 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,97 | 3,79 | 1,60 | - |
| Räntekänslighet (%) | 3,58 | 3,73 | 4,47 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Takläcka som sammanlagt kostat 200 000 kr att lokalisera och åtgärda, oväntad ej normal kostnad. Vi bedömer det som att den händelse är ansvarig för negativt resultat och att det skall se bättre ut framöver

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 26 560 | - | - | 26 560 |
| Upplåtelseavgifter | 310 000 | - | - | 310 000 |
| Fond, yttre underhåll | 162 235 | -50 251 | 96 000 | 207 984 |
| Uppskrivningsfond | 6 788 000 | - | - | 6 788 000 |
| Balanserat resultat | -1 515 716 | 107 061 | -96 000 | -1 504 655 |
| Årets resultat | 56 810 | -56 810 | -21 198 | -21 198 |
| Eget kapital | 5 827 889 | 0 | -21 198 | 5 806 692 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 408 655 |
| Årets resultat | -21 198 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -96 000 |
| Totalt | -1 525 852 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 79 750 |
| Balanseras i ny räkning | -1 446 102 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 733 667 | 732 088 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 162 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 734 829 | 732 088 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -524 354 | -396 646 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -43 789 | -47 094 |
| Personalkostnader | 10 | -36 873 | -37 933 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -48 156 | -96 024 |
| Summa rörelsekostnader | | -653 172 | -577 697 |
| RÖRELSERESULTAT | | 81 657 | 154 392 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 704 | 6 800 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -105 559 | -104 382 |
| Summa finansiella poster | | -102 855 | -97 582 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -21 198 | 56 810 |
| ÅRETS RESULTAT | | -21 198 | 56 810 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 13, 18 | 8 155 454 | 8 203 610 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 155 454 | 8 203 610 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 8 155 454 | 8 203 610 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 7 534 | 0 |
| Övriga fordringar | 14 | 370 742 | 463 427 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 25 902 | 25 819 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 404 178 | 489 246 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 404 178 | 489 246 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 559 633 | 8 692 856 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 336 560 | 336 560 |
| Uppskrivningsfond | | 6 788 000 | 6 788 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 207 984 | 162 235 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 332 544 | 7 286 795 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 504 655 | -1 515 716 |
| Årets resultat | | -21 198 | 56 810 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 525 852 | -1 458 906 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 806 692 | 5 827 889 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 1 300 000 | 2 237 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 300 000 | 2 237 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 1 305 500 | 476 500 |
| Leverantörsskulder | | 23 834 | 27 738 |
| Skatteskulder | | 1 928 | 988 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 121 679 | 122 741 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 452 941 | 627 967 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 559 633 | 8 692 856 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 81 657 | 154 392 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 48 156 | 96 024 |
| | 129 813 | 250 416 |
| Erhållen ränta | 2 704 | 6 800 |
| Erlagd ränta | -111 215 | -92 689 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 21 302 | 164 527 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 693 | -5 931 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 630 | -1 826 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 15 239 | 156 770 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -108 000 | -84 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -108 000 | -84 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -92 761 | 72 770 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 457 143 | 384 373 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 364 382 | 457 143 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gammelgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 1,16 % |
| Yttertak | 3,10 % |
| Fasader | 1,16 % |
| Balkonger | 1,16 % |
| Fönster | 2,32 % |
| Stamledningar VA | 9,30 % |
| Stamledningar Värme | 2,32 % |
| Styr & övervakning | 2,32 % |
| El | 2,32 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 727 308 | 727 308 |
| Pantsättningsavgift | 588 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 2 903 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 2 868 | 4 780 |
| Summa | 733 667 | 732 088 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 1 162 | 0 |
| Summa | 1 162 | 0 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 505 | 1 507 |
| Summa | 1 505 | 1 507 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| VVS | 2 574 | 13 757 |
| Elinstallationer | 0 | 7 514 |
| Fasader | 0 | 27 013 |
| Vattenskada | 126 939 | 0 |
| Summa | 129 513 | 48 284 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Balkonger/altaner | 79 750 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 50 251 |
| Summa | 79 750 | 50 251 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 74 810 | 73 732 |
| Uppvärmning | 127 037 | 128 434 |
| Vatten | 37 838 | 38 228 |
| Sophämtning/renhållning | 24 491 | 29 573 |
| Summa | 264 176 | 269 967 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 12 653 | 0 |
| Skadedjursförsäkring | 7 657 | 1 499 |
| Kabel-TV | 11 860 | 8 838 |
| Fastighetsskatt | 17 240 | 16 300 |
| Summa | 49 410 | 26 637 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Inkassokostnader | 463 | 0 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 2 000 | 2 000 |
| Föreningskostnader | 488 | 1 288 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 26 738 | 25 517 |
| Överlåtelsekostnad | 2 058 | 2 006 |
| Pantsättningskostnad | 882 | 0 |
| Korttidsinventarier | 0 | 8 893 |
| Administration | 1 451 | 515 |
| Konsultkostnader | 5 619 | 6 875 |
| Bostadsrätterna Sverige | 4 090 | 0 |
| Summa | 43 789 | 47 094 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 30 000 | 30 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 6 873 | 7 933 |
| Summa | 36 873 | 37 933 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 105 559 | 104 306 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 32 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 44 |
| Summa | 105 559 | 104 382 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 9 819 079 | 9 819 079 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 9 819 079 | 9 819 079 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 615 469 | -1 519 445 |
| Årets avskrivning | -48 156 | -96 024 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 663 625 | -1 615 469 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 8 155 454 | 8 203 610 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>6 800 000</i> | <i>6 800 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 10 000 000 | 7 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 200 000 | 9 800 000 |
| Summa | 18 200 000 | 17 200 000 |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 46 198 | 46 198 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 46 198 | 46 198 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -46 198 | -46 198 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -46 198 | -46 198 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 6 360 | 6 284 |
| Transaktionskonto | 72 258 | 99 646 |
| Borgo räntekonto | 292 125 | 357 497 |
| Summa | 370 742 | 463 427 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 9 978 | 10 203 |
| Förutbet försäkr premier | 12 909 | 12 653 |
| Förutbet kabel-TV | 3 015 | 2 963 |
| Summa | 25 902 | 25 819 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2026-04-30 | 1,41 % | 491 000 | 539 000 |
| Handelsbanken | 2026-03-30 | 2,70 % | 416 500 | 476 500 |
| Stadshypotek | 2027-09-30 | 4,69 % | 700 000 | 700 000 |
| Stadshypotek | 2028-12-30 | 4,74 % | 600 000 | 600 000 |
| Stadshypotek | 2026-01-30 | 3,77 % | 398 000 | 398 000 |
| Summa | | | 2 605 500 | 2 713 500 |
| Varav kortfristig del | | | 1 305 500 | 476 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 365 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 183 | 0 |
| Uppl kostn el | 6 737 | 6 608 |
| Uppl kostnad Värme | 16 544 | 14 759 |
| Uppl kostn räntor | 7 443 | 13 099 |
| Uppl kostn vatten | 3 113 | 2 751 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 2 080 | 2 096 |
| Uppl kostnad arvoden | 19 000 | 17 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 5 970 | 5 341 |
| Förutbet hyror/avgifter | 60 609 | 61 087 |
| Summa | 121 679 | 122 741 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 2 948 500 | 2 948 500 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-12.

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

Lund

Anders Esbjörnsson
Ordförande

Cecilia Bengtsson
Styrelseledamot

Joel Love Andreasson
Styrelseledamot

Marita Godoy
Styrelseledamot

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

Karl Högni Fogelström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.02.2026 06:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 02:42

DOCUMENT ID:

H1X4ZhNHOZe

ENVELOPE ID:

HkeNbnErObl-H1X4ZhNHOZe

DOCUMENT NAME:

Brf Gammelgården, 745000-0992 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

77b3fd75eeeff17cf5a5f4a3b2eab0ed0d533f083882a624a9a7ece16470ef70df983b15e7a3dbc8be2b6294d2009d80d79a034cf14a7a8604b448f7da815949

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. JAN ANDERS ESBJÖRNS SON andersesbj@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.02.2026 08:47 20.02.2026 08:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.251.168.107 |
| 2. ANNA HELENA CECILIA B ENGTSSON svarvargatan@hotmail.com |  Signed Authenticated | 21.02.2026 09:41 21.02.2026 09:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.254.131.238 |
| 3. JOEL LOVE ANDREASSO N joel.andreasson@icloud.com |  Signed Authenticated | 22.02.2026 10:51 22.02.2026 10:50 | eID Low | Swedish BankID IP: 172.226.48.69 |
| 4. INGER MARITA GODOY Marita.i.godoy@gmail.com |  Signed Authenticated | 23.02.2026 20:02 23.02.2026 20:01 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.254.139.226 |
| 5. Karl Högni Fogelström karl.fogelstrom@gmail.com |  Signed Authenticated | 24.02.2026 06:31 24.02.2026 06:28 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.254.131.247 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse Brf Gammelgården 2025

Vid granskning av Brf Gammelgårdens räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2025-01-01—2025-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund, datum enligt digital signatur

Karl Fogelström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 13:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 02:42

DOCUMENT ID:

Hk-V-nNBdbg

ENVELOPE ID:

Hy4b24SO-l-Hk-V-nNBdbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gammelgården 2025.pdf

1 page

SHA-512:

b4dceca19d279b4cb403a49f2f3d95743abf5282602500
69276314f7f915aec021105bdae03985ea79b4666405c6
f0fc64e14ea7e9c08caf3ac25b8706b2c7c3

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Karl Högni Fogelström | Signed | 11.03.2026 13:27 | eID | Swedish BankID |
| karl.fogelstrom@gmail.com | Authenticated | 11.03.2026 13:10 | Low | IP: 95.203.16.227 |
| m | | | | |

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed