

Styrelsen för Brf Arkivet, 745000-0893, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten och styrelsearbetet

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1953. Föreningens senaste stadgar registrerades 2024-01-15.

Föreningen innehar fastigheten Gylleholm 8 i Lunds kommun med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten med 13 lägenheter med total bostadsyta om 873 kvm, samt 4 garageplatser och 5 p-platser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 20 maj 2025:

Emil Hasslöf	ordförande	Vald till stämman 2026
Karin Haraldsson	ledamot	Vald till stämman 2026
Amanda Gunnarsson	sekreterare	Vald till stämman 2026

Suppleant har varit:

Kasper Leijonhufvud		Vald till stämman 2026
---------------------	--	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Katarina Holm.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen alternativt av två i förening av ledamöterna.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands fastighetsförvaltning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Hagtorns Fastighetsservice.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 r o k 3 st 2 r o k 6 st 3 r o k 3 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 873 kvm.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett. Antal medlemmar vid årets början var 25 st och vid årets slut 25 st.

Leverantör

Hagtorn Fastighetsservice Syd
Dina Försäkringar Syd
Götalands Fastighetsförvaltning
HSB Skåne
Kraftringen
VA Syd
Lunds renhållningsverk
Bahnhof

Avtalstyp

Fastighetsskötsel och snöröjning
Fastighetsförsäkring
Ekonomisk förvaltning
Underhållsplan
El och fjärrvärme
Vatten och avlopp
Sophämtning och gångbanerenshållning
Internet

Reparationer och underhåll

Renovering av spillvattenledning källare genom rörinfordring (relining). Renovering av exteriöra spill- och dagvattenledningar genom rörinfordring (relining). Byte av fjärrvärmecentral inklusive styr- och reglerenhet samt installation av avgasare.

Planerade underhåll 2026 samt eventuella större underhåll planerade de närmsta åren

Installation av insamlingskärl för metallförpackningar

Garantimålning balkonger. Sandå AB kommer tillbaka och målar om rostfläckarna under sommarhalvåret.

Injustering fjärrvärme inklusive byte reglerventiler i källaren

Byta tappvattenventiler i källaren

Utredning av värmeledningssystem och radiatorer

Fasadbesiktning

Underhållsplan och årlig besiktning

Brf Arkivet har avtal med HSB om att upprätta underhållsplan. Den uppdateras i samband med den årliga besiktningar som görs av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare på HSB.

Styrelsen beslutar om reservation till eller ianspråktagande av underhållsfonden. Reservation till fonden baseras på periodiskt underhåll för kommande år enligt underhållsplanen.

Styrelsen har verkställt årlig besiktning den 29 april 2025.

Tidigare utförda underhåll:

	År
Tak- och fönsterbyte	2011
Stambyte av avloppsledningar	2013
Byte av dörrar till säkerhetsdörrar (vindsdörrar, källardörrar och lägenhetsdörrar)	2015
Byte av elcentral	2020
Byte av garagedörrar	2022
Målning av balkonger, källarfönster, taksprång och smidesräcke	2023
Renovering av spillvattenledning källare genom rörinfordring (relining)	2025
Renovering av exteriöra spill- och dagvattenledningar genom rörinfordring (relining)	2025
Byte av fjärrvärmecentral inklusive styr- och reglerenhet samt installation av avgasare	2025

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2025. Garage- och parkeringsplatser höjdes med 5%.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 7%. Garage- och parkeringsplatserna har höjts med 7%. Avgift för bredband har tillkommit.

Övriga större händelser under året.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare, från HSB till Götalands Fastighetsförvaltning AB, från 1 januari. Som en konsekvens av att inte längre ha tillgång till HSBs förmånliga grupp-försäkring har vi även bytt fastighetsförsäkring till Dina Försäkringar, från 1 april.

Fixardag genomfördes den 13:e april, som vanligt med städning både inne och ute.

14 april genomfördes besiktning av elstammarna med hjälp av STK El & Värme AB. Besiktningen visade att de inkommande elkablarna till lägenheterna är i gott skick. Fortsatt tillsyn och regelbunden kontroll rekommenderas.

Ny torktumlare införskaffades under våren och tvättmaskinsservice utfördes i augusti, utan anmärkningar.

På föreningsstämman togs beslut om att teckna avtal med Bahnhof om gemensamt bredband för alla boende i fastigheten, med leveransstart 1 september.

15 september gjordes garantibesiktning av balkongmålningen som utfördes 2023. Sandå AB kommer att åtgärda bristerna som upptäcktes vid besiktningen under sommarhalvåret 2026.

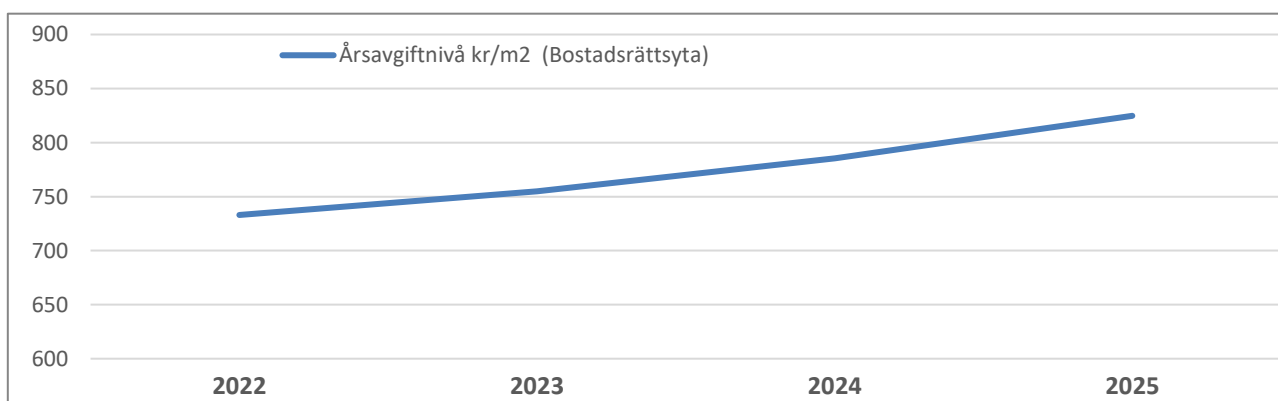
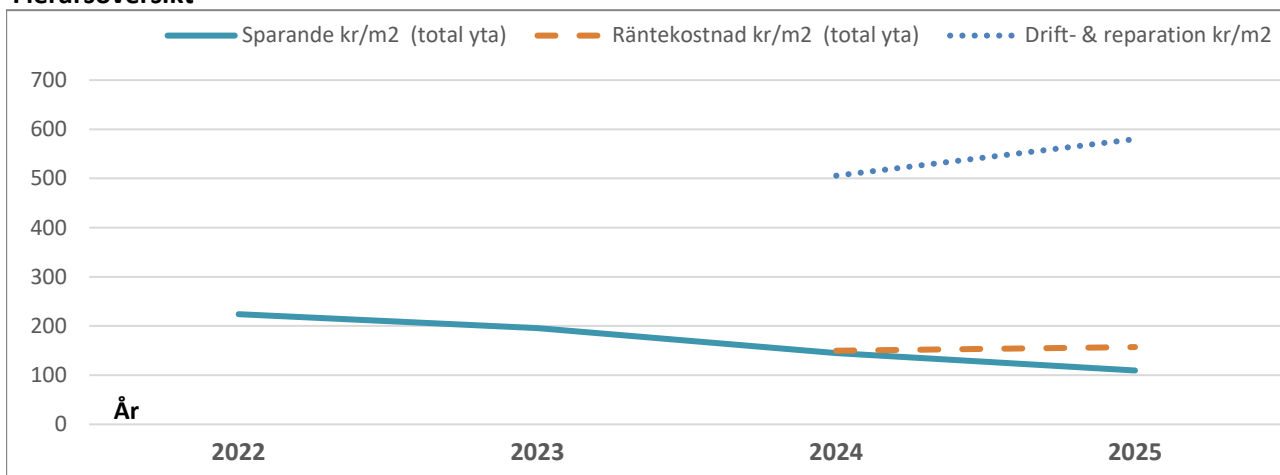
Året avslutades i vanlig ordning med glöggmingel med föreningens medlemmar 10 december.

Under året har föreningen tecknat om flera lån samt tagit ett nytt lån på 1,3 miljoner kronor för att bekosta renovering av spillvattenledning i källaren samt byte av fjärrvärmecentral. I samband med det nya lånet beslutade

styrelsen att slå ihop alla rörliga lån (inklusive det nya lånet), vilket ger en 49% andel av rörliga lån. Idag har vi 5 olika lån varav 4 är bundna på 2 eller 3 år. Ambitionen är att minska antalet lån till 2-3 genom sammanslagningar vid nästa lämpliga tillfälle. Föreningen amorterar 1% av det totala lånebeloppet. Amorteringen görs på lånet med högst ränta.

Styrelsen har under året tagit beslut om att avsluta den inre fonden. Innestående medel har betalats ut genom avdrag på avin för juli månad.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		759	717	683	666	663
Resultat		-85	-26	-128	-22	-327
Balansomslutning		6 001	4 775			
Soliditet		20%	27%	27%	28%	28%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		825	785	755	733	733
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		95%	96%	95%	93%	97%
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		12	51			
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾		110	145	196	224	84
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		42	42			
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		744	770			
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		580	506			
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾		308	276	255	244	240
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		157	150			
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		5 328	3 882	3 927	3 996	4 108
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		5 328	3 882	3 927	3 996	4 108
Lån / taxeringsvärde		21%	17%			
Räntekänslighet ⁴⁾		6,5%	4,9%	5%	6%	6%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

<i>Anges i tki</i>	År	2025	2024
Årsavgifter		720	686
Övriga intäkter		39	32
Drift & personalkostnader		-527	-461
Räntor		-137	-130
Amortering	*	-47	-39
Avsättning framtida underhåll		-37	-37
SUMMA		12	51

* Senast årets amortering motsvarar: 1,0% *Normalt brukar lån amorteras med 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året, även efter fondregleringar. Men föreningen har en positiv avgiftstäckning. Föreningen har dessutom höjt månadsavgifterna för 2026.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	36 400	672 484	605 601	-26 218	1 288 267
Disposition			-26 218	26 218	0
Avsättning yttre fond		37 000	-37 000		0
Uttag yttre fond		-60 102	60 102		0
Årets resultat				-85 397	-85 397
Årets slut	36 400	649 382	602 485	-85 397	1 202 870

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	579 382,93
Årets resultat	-85 397,22
Avsättning till yttre underhållsfond	-37 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	60 102,00
Summa	517 087,71

Styrelsen föreslår att 517 087,71 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	759 051	717 470
		759 051	717 470
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-486 930	-410 529
<i>Reparationer</i>	3	-19 387	-30 929
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-60 102	-4 250
Personalkostnader	5	-20 213	-19 162
Avskrivningar	6	-120 909	-148 697
		-707 541	-613 566
Rörelseresultat		51 511	103 904
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		296	638
Räntekostnader och liknande poster		-137 204	-130 760
		-136 908	-130 122
Årets resultat		-85 397	-26 218
Årets resultat enligt ovan		-85 397	-26 218
Avsättning till fond för yttre underhåll		-37 000	-37 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		60 102	4 250
Resultat efter disposition av underhåll		-62 295	-58 968

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	5 610 665	4 377 662
		<u>5 610 665</u>	<u>4 377 662</u>
Summa anläggningstillgångar		5 610 665	4 377 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	5 688
Övriga kortfristiga fordringar		2 796	3 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 526	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 322</u>	<u>9 644</u>
Kassa och bank		381 153	387 382
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>381 153</u>	<u>387 382</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		390 475	397 026
SUMMA TILLGÅNGAR		6 001 140	4 774 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 400	36 400
Yttre underhållsfond		649 382	672 484
		<u>685 782</u>	<u>708 884</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		602 485	605 601
Årets resultat		-85 397	-26 218
		<u>517 088</u>	<u>579 383</u>
Summa eget kapital		1 202 870	1 288 267
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 722 511	659 152
		<u>1 722 511</u>	<u>659 152</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 928 931	2 730 063
Inre reparationsfond		979	11 698
Leverantörsskulder		33 016	0
Skatteskulder		3 002	2 325
Övriga skulder		0	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	109 831	82 103
		<u>3 075 759</u>	<u>2 827 269</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 001 140	4 774 689

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 511	104 874
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	120 909	148 697
Erhållen ränta	296	638
Erlagd ränta	-137 204	-132 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	35 512	121 527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	322	-5 771
Kortfristiga skulder - förändring	49 622	-50 149
	49 944	-55 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 455	65 607
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-1 353 912	0
Pågående arbete	0	0
	-1 353 912	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	1 262 227	-38 927
	1 262 227	-38 927
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-91 685	-38 927
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-6 230	26 680
Likvida medel vid årets början	387 382	360 703
Likvida medel vid årets slut	381 153	387 383

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ursprungsbyggnader har dock räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader: 10 - 120 år

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader 1,67%

Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter garage, p-plats mm		29 840	27 688
Intäkter TV, internet		9 711	0
Årsavgifter		720 000	685 584
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		0	4 200
Övriga intäkter		5 514	-2
Felaktig bokförd intäkt 2024		-6 014	0
		759 051	717 470

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-47 870	-42 350
Snöröjning		-49 353	-14 654
Elavgifter		-45 481	-39 795
Värme		-184 391	-165 914
Vatten		-39 067	-35 020
Renhållning		-18 849	-18 772
Fastighetsförsäkring		-13 832	-8 681
TV och bredband		-12 619	0
Övriga fastighetskostnader		0	-1 093
Fastighetsskatt		-23 322	-22 130
Administrativt förvaltningsavtal		-29 875	-37 074
Överlåtelse- och pantkostnad		0	-4 020
Övriga förvaltningskostnader		-2 742	-2 911
Övriga externa tjänster		-15 235	-17 146
Bankkostnader		-4 294	-970
		-486 930	-410 529

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-2 515	0
Reparation installationer		-6 337	0
Reparation byggnader		-1 938	0
Reparation utvändigt		-8 597	0
Reparationer		0	-30 929
		-19 387	-30 929

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-60 102	-4 250
		-60 102	-4 250

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-15 000	-14 200
Arvode egen revisor		-500	-500
Sociala och andra avgifter		-4 713	-4 462
		<u>-20 213</u>	<u>-19 162</u>

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-87 553	-148 697
Avskrivning på förbättringar		-33 356	0
		<u>-120 909</u>	<u>-148 697</u>

Byggnader och mark	Not 7					
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Byggnad urspr	Rak	5 906 073	-1 528 411	-87 553	4 290 109	
Relining	Rak	1 040 037		-20 801	1 019 236	2025 - 2074
Värmesystem	Rak	313 875		-12 555	301 320	2025 - 2049
Summa		7 259 985	-1 528 411	-120 909	5 610 665	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2025	År 2024
Vid årets början	5 906 073	5 906 073
Årets anskaffning	1 353 912	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 259 985	5 906 073
Ingående avskrivningar	-1 528 411	-1 379 714
Årets avskrivningar enligt plan	-120 909	-148 697
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-1 649 320	-1 528 411

Utgående redovisat värde	5 610 665	4 377 662
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	10 000 000	11 400 000
	Taxeringsvärde byggnader:	11 891 000	9 094 000
	Totalt taxeringsvärde:	21 891 000	20 494 000

Långfristiga skulder kreditinstitut	Not 8		
Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld
			År 2025
			År 2024
Stadshypotek	2028-06-01	2,89%	465 086 kr
Stadshypotek	2026-03-23	2,85%	2 279 758 kr
Stadshypotek	2027-04-30	2,78%	633 676 kr
Stadshypotek	2026-12-01	3,97%	649 173 kr
Stadshypotek	2028-06-01	2,89%	623 749 kr
	Snittränta	3,01%	4 651 442 kr
			3 389 215 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	46 644 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	4 418 222 kr

Långfristiga skulder	1 722 511 kr
Kortfristiga skulder	2 928 931 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	År 2025	År 2024
Upplupna räntekostnader		6 440	14 133
Upplupna kostnader		32 848	30 341
Förutbetalda hyresintäkter		70 543	37 629
		<u>109 831</u>	<u>82 103</u>

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Not 10

Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser

4 674 000
Inga

4 474 000
Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 7/4 2026

Lund Digital signerat

Emil Hasslöf

Karin Haraldsson

Amanda Gunnarsson

Min revisionsberättelse har avgivits

Digital signerat

Katarina Holm, föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman BRF ARKIVET, Org. nr. 745000-0893

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF ARKIVET för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för BRF ARKIVET och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2026-

Katarina Holm
Förtroendevald revisor

Signaturinformation



Amanda Gunnarsson, Brf Arkivet, 745000-0893
Signerat: 2026-04-09, 16:31:33 CEST, Signatur-id:
1b4628e4-a3f5-4870-9b0b-08ca27657415



Karin Haraldsson, Brf Arkivet, 745000-0893
Signerat: 2026-04-08, 20:17:32 CEST, Signatur-id:
a85d1e61-a6a1-42a9-a988-1b646c369de1



Katarina Holm, Brf Arkivet, 745000-0893
Signerat: 2026-04-09, 11:20:36 CEST, Signatur-id:
3cef1a3e-300e-44c9-a6ed-daea2774efbd



Emil Hasslöf, Brf Arkivet, 745000-0893
Signerat: 2026-04-10, 10:17:12 CEST, Signatur-id: 230af7ed-cd70-4dc5-9f75-e6f0b6e47910



Ärende-id: dc3fcdea-50e5-48e7-b713-74ee85a21cf7, antal signatärer: 4
Dokumentet innehåller 11 sidor före denna sida.
Sigill: 285899EEF7A76362DAE011B1104FBA6C7005922D