

Årsredovisning för

Brf Gylleholm

769620-7955

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Gylleholm intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma ÅÅÅÅ-MM-DD. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund 2026-

Sam Olsson Kjellin
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gylleholm, 769620-7955, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan från 2010-05-25 har uppdaterats och finns som bilaga till årsbokslut 2023. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelse och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sam Olsson Kjellin, Ordförande	2025
Kristina Strand Larsson, Ledamot	2025
Benjamin Tall, Ledamot	2025
Miriam Dalman, Ledamot	2025
Linda Eneström, Ledamot	2025

Vald t.o.m föreningssstämmen

Styrelsesuppleanter

Vaknat

Ordinarie revisor

Harry Larsson, Föreningsvald revior	2025
-------------------------------------	------

Firmateckning:

BRF Gylleholm tecknas av två, gemensamt i sittande styrelse, varav en ska vara sittande ordförande.

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Lund med därpå uppförd byggnad med 5 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1905. Fastighetens adress är Gylleholmsgatan 4.

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 rok
4 st	1 st

Total tomtarea:	433 kvm
Total bostadsarea:	309 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. Bytt till Länsförsäkringar 2024-01-01

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Innecta AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Innecta AB	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband

Vattenfall
Krafteringen

El-avtal
Fjärrvärme

Föreningen har sitt säte i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året gjordes det planerade fönsterbytet på våning 1 och 2. Underhållet har slutbesiktigats och godkänts av Lunds kommun.

I maj månad löpte föreningens fasta bolåneränta ut. Efter några månades rörlig ränta, (pga att fasträntorna var på väg ned), tecknades ett nytt fasträntelån på 3,02% under tre år med Föreningssparbanken Skåne.

Efter fönsterinstallationen på 1:a och 2:a våningen har även en OVK genomförts enligt underhållsplan. En reparation av fläkt i källaren har skett under året. .

Föreningen har under året haft 4 styrelsemöten och två aktivitetsdagar i trädgården.

Styrelsen gör bedömningen att utifrån gjorda hyreshöjningar och framtida budgetsimuleringar, kommer föreningen att klara de åtagande som finns i underhållsplanen. Det mått av osäkerhet som finns för framtida omkostnader och underhåll bör kunna hanteras genom reglering av hyresavgifter kommande år.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 12 medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 12 medlemmar

Överlåtelse

Under 2025 har en överlåtelse av bostadsrätt skett.

Flerårsöversikt (Tkr)

	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter	324	321	294	282
Resultat efter finansiella poster	-18	60	-3	-7
Årets resultat exkl avskrivningar	50	127	65	61
Avsättning till underhållsfond	-13	-13	-13	-13
underhållsfond	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-18	60	-3	-7
Totalt eget kapital	4 920	4 938	4 878	4 881
Balansomslutning	7 708	7 728	7 685	7 677
Soliditet, %	64	64	64	64
Likviditet %	175	546	454	458
Årsavgifter för bostäder kr/kvm	965	962	874	832
Driftskostnader kr/kvm	479	441	442	486
Ränta kr/kv	226	124	125	131
Snittränta %	2,6	1,4	1,4	1,5
Underhållsfond kr/kvm	463	420	376	332
Lån, kr/kvm	8 654	8 674	8 694	8 714
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	965	962	874	
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	92	93	92	
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	8 654	8 674	8 694	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	8 654	8 674	8 694	
Sparande per kvadratmeter	229	412	210	
Räntekänslighet %	9	9	10	
Energikostnad per kvadratmeter	316	281	276	

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan; dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	5 624 999	129 787	-876 607	59 591	4 937 770
<i>Disposition av föregående års resultat</i>					
Avsättning till underhållsfond		13 533	46 058	-59 591	
Årets resultat				-17 565	-17 565
Vid årets slut	5 624 999	143 320	-830 549	-17 565	4 920 205

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
ansamlad förlust	-830 549
årets vinst	-17 565
	-848 114
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	13 533
i ny räkning överföres	-861 647
Summa	-848 114

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	304 107	303 192
Övriga rörelseintäkter	3	20 321	17 385
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		324 428	320 577
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-162 259	-144 093
Övriga externa kostnader	7	-37 748	-21 453
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-74 241	-67 835
Summa rörelsekostnader		-274 248	-233 381
Rörelseresultat		50 180	87 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 003	11 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-69 748	-38 886
Summa finansiella poster		-67 745	-27 605
Resultat efter finansiella poster		-17 565	59 591
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-17 565	59 591
Skatter			
Årets resultat		-17 565	59 591

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	10	7 492 736	7 047 506
Inventarier, verktyg och installationer	11	16 414	23 385
Summa materiella anläggningstillgångar		7 509 150	7 070 891
Summa anläggningstillgångar		7 509 150	7 070 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 384	49 218
Övriga fordringar		210	-1 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 612	11 237
Summa kortfristiga fordringar		57 206	59 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	141 749	597 631
Summa kassa och bank		141 749	597 631
Summa omsättningstillgångar		198 955	656 668
SUMMA TILLGÅNGAR		7 708 105	7 727 559

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 624 999	5 624 999
Fond för yttre underhåll		143 320	129 787
Summa bundet eget kapital		5 768 319	5 754 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-830 549	-876 607
Årets resultat		-17 565	59 591
Summa fritt eget kapital		-848 114	-817 016
Summa eget kapital		4 920 205	4 937 770
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,15	2 674 171	2 680 379
Summa långfristiga skulder		2 674 171	2 680 379
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	952
Leverantörsskulder		9 159	-345
Skatteskulder		612	783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	103 958	108 020
Summa kortfristiga skulder		113 729	109 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 708 105	7 727 559

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	-17 565	59 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	74 241	67 835
	<u>56 676</u>	<u>127 426</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 676	127 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 830	-5 355
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 320	-11 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 826	111 056
Investeringsverksamheten		
Fönsterreparation	-512 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-512 500	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-6 208	-6 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 208	-6 208
Årets kassaflöde	-455 882	104 848
Likvida medel vid årets början	597 631	492 783
Likvida medel vid årets slut	141 749	597 631

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/ underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-116
-Installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal

kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%. Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	298 107	297 192
Hyror p platser och garage	6 000	6 000
	304 107	303 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Bredbandsavgifter	18 300	17 385
Övrigt	2 021	-
Summa	20 321	17 385

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Energideklaration	7 425	-
	7 425	-

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparationer, övriga gemensamma utrymmen	6 689	7 815
Avtalade framtida leasingavgifter	6 689	7 815

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	8 620	8 150
El	4 996	3 512
Uppvärmning	80 902	72 592
Vatten & avlopp	11 620	10 819
Avfallshantering	9 887	10 503
Fastighetsförsäkring	10 296	8 799
Internet	21 824	21 903
	148 145	136 278

Not 7 Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	25 779	15 826
Bankkostnader	1 900	1 700
Övriga förvaltningskostnader	10 068	3 927
	37 747	21 453

Not 8 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter, bank	2 003	11 281
Summa	2 003	11 281

Not 9 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader, fastighetslån	69 701	38 449
Räntekostnader, skattekonto	42	194
Räntekostnader, lev skulder	6	243
Summa	69 749	38 886

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 760 041	7 760 041
- Fönsterbyte	512 500	
	8 272 541	7 760 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-712 535	-651 671
-Årets avskrivning enligt plan	-67 270	-60 864
	-779 805	-712 535
Redovisat värde vid årets slut	7 492 736	7 047 506
Taxeringsvärde byggnader	4 212 000	3 137 000
Taxeringvärde mark	2 856 000	3 242 000
	7 068 000	6 379 000
Bokfört värde byggnader	5 219 920	4 774 690
Bokfört värde mark	2 272 816	2 272 816
	7 492 736	7 047 506

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 711	69 711
Vid årets slut	69 711	69 711
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 326	-39 355
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 971	-6 971
Vid årets slut	-53 297	-46 326
Redovisat värde vid årets slut	16 414	23 385

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	10 612	10 296
Intäktsränta	-	941
	10 612	11 237

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskontot Sparbanken Skåne	135 869	209 695
Placeringskonto	5 880	387 936
	141 749	597 631

Not 14 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skåne	-	586 587
Sparbanken Skåne, 1,45% 2025-05-23	2 674 171	2 100 000
	2 674 171	2 686 587

Not 15 Förfall Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 208	6 208
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	24 832	24 832
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	2 643 131	2 649 339
	2 674 171	2 680 379

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-	3 455
Upplupna driftkostnader	16 435	19 829
Förutbetalda intäkter	87 523	84 736
	103 958	108 020

Underskrifter

Lund 2026-05-26

Sam Olsson Kjellin
Ordförande

SOK

Kristina Strand Larsson

Kristina Strand Larsson

Benjamin Tall

Benjamin Tall

Linda Eneström

Linda Eneström

Miriam Dalman

Miriam Dalman

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26

Harry Larsson

Harry Larsson
Föreningens revisor