

Årsredovisning

för

Brf Gylleneken

716444-1011

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Gylleneken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-26 och har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-16.

Ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket och antagen 1992-03-04.

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

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Krokslätt 85:16 med adress Gyllenkrooksgatan 1/ Eklandagatan 38 i Göteborg.

Föreningen består av 42 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter, 2 hyreslokaler samt 3 garage.

Lägenheterna har följande fördelning:

11 st	1 rum och kokvrå
11 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Opalen Fastighetsförvaltning AB har svarat för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning som även har upprättat en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 68 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 68 st

Antal medlemslägenheter är 42 st

Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Styrelsen

Hilda Ferm	Ordförande	Vald t om stämman år 2027
Jens Faskunger	Sekreterare	Vald t om stämman år 2026
Lars Johansson	Ekonomiansvarig	Vald t om stämman år 2027
Gunilla Björman	Ledamot	Vald t om stämman år 2027
Erik Göterling	Ledamot	Vald t om stämman år 2026
Pierre Mortenius	Ledamot	Vald t om stämman år 2026
Henrik Strömberg	Ledamot	Vald t om stämman år 2026
Jonathan Johansson	Suppleant	Vald t om stämman år 2026

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Martin Gustavsson

Revisor

Johan Dahl Kvadrat Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 992	2 005	1 918	1 758	1 746
Resultat efter finansiella poster	145	-689	58	-91	-3 661
Soliditet (%)	27	26	29	29	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	839	811	–	–
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 811	5 887	5 662	–	–
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 358	6 430	6 195	–	–
Sparande per kvm (kr/kvm)	187	73	146	–	–
Räntekänslighet (%)	8	8	8	–	–
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	215	191	–	–
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	82	83	–	–

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 283 854	3 046 275	1 387 580	-7 376 542	-689 022	4 652 145
Disposition av föregående Avsättning till fond till yttre underhåll enl stadgar			194 700	-883 722	689 022	0
Ianspråktagande av fond till yttre underhåll			168 699	-168 699		0
Årets resultat			-590 000	590 000	144 727	0
Belopp vid årets utgång	8 283 854	3 046 275	1 160 979	-7 838 963	144 727	4 796 872

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 838 963
årets vinst	144 727
	-7 694 236
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 694 236
	-7 694 236

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 991 664	2 005 292
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 991 664	2 005 292
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 251 137	-2 052 452
Personalkostnader	4	-102 802	-102 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-254 330	-254 330
Summa rörelsekostnader		-1 608 269	-2 409 160
Rörelseresultat		383 395	-403 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-25	504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 643	-285 658
Summa finansiella poster		-238 668	-285 154
Resultat efter finansiella poster		144 727	-689 022
Resultat före skatt		144 727	-689 022
Årets resultat		144 727	-689 022

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

16 891 778

17 146 108

Summa materiella anläggningstillgångar

16 891 778

17 146 108

Summa anläggningstillgångar

16 891 778

17 146 108

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 822

2 647

Övriga fordringar

48 566

37 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 325

37 623

Summa kortfristiga fordringar

132 713

77 364

Kassa och bank

Kassa och bank

875 458

599 314

Summa kassa och bank

875 458

599 314

Summa omsättningstillgångar

1 008 171

676 678

SUMMA TILLGÅNGAR

17 899 949

17 822 786

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		8 283 854	8 283 854
Upplåtelseavgifter		3 046 275	3 046 275
Avsättning till yttre fond		1 160 979	1 387 580
Summa bundet eget kapital		12 491 108	12 717 709

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-7 838 963	-7 376 543
Årets resultat		144 727	-689 022
Summa fritt eget kapital		-7 694 236	-8 065 565
Summa eget kapital		4 796 872	4 652 144

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 248 104	12 570 194
Summa långfristiga skulder		6 248 104	12 570 194

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 181 162	0
Leverantörsskulder		203 500	128 394
Skatteskulder		172 816	167 456
Övriga skulder		0	16 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 495	288 275
Summa kortfristiga skulder		6 854 973	600 448

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 899 949

17 822 786

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		144 727	-689 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		254 330	254 330
Betald skatt		85 545	1 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		484 602	-432 817
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-175	-2 647
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 089	13 724
Förändring av leverantörsskulder		75 106	-188 931
Förändring av kortfristiga skulder		-86 372	99 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417 072	-510 992
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-140 928	459 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 928	459 072
Årets kassaflöde		276 144	-51 920
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		599 314	651 233
Likvida medel vid årets slut		875 458	599 313

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och inkäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till framtida underhåll har gjorts enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,4%
-----------	------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 633 800	1 639 800
Hysesintäkter	338 712	334 824
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 540	13 939
Avgift andrahandsupplåtelse	10 612	16 729
	1 991 664	2 005 292

I årsavgiften ingår vatten, uppvärmning, bredband och fastighetsel (hushållsel ingår ej).

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-43 393	-40 616
Fjärrvärme	-285 098	-299 492
Vatten	-147 076	-118 943
Renhållning och sophämtning	-73 638	-69 672
Fastighetsskötsel och städ	-104 320	-103 148
Snöröjning	-15 709	-17 474
Reparationer och underhåll	-107 081	-933 012
Försäkring	-31 070	-32 920
Fastighetsskatt	-88 186	-84 630
Förvaltningsarvode	-137 020	-134 336
TV/Bredband	-129 817	-126 160
Revisionsarvode	-35 625	-45 375
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	-12 367	-13 940
Förbrukningsmaterial- och -inventarier	-9 061	-1 561
Övriga driftskostnader	-12 378	-11 372
Övriga externa tjänster	-19 298	-19 801
	-1 251 137	-2 052 452

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-80 000	-80 000
	-80 000	-80 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-22 802	-22 378
	-22 802	-22 378
Totala personalkostnader	-102 802	-102 378

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
Ingående avskrivningar	-5 454 412	-5 200 082
Årets avskrivningar	-254 330	-254 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 708 742	-5 454 412
Utgående redovisat värde	16 891 778	17 146 108
Taxeringsvärde byggnader	27 003 000	23 618 000
Taxeringsvärde mark	29 230 000	41 273 000
	56 233 000	64 891 000
Taxeringsvärde bostäder	55 000 000	63 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 233 000	1 291 000
	56 233 000	64 891 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,86	2026-03-01	1 452 000	1 452 000
Stadshypotek	3,18	2027-12-30	2 036 196	2 036 196
Stadshypotek	0,91	2026-04-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	3,68	2026-03-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	0,87	2026-09-01	1 529 162	1 529 162
Stadshypotek	2,66	2027-10-30	1 862 745	2 003 673
Stadshypotek	2,74	2027-09-01	2 349 163	2 349 163
			12 429 266	12 570 194
Kortfristig del av långfristig skuld			6 181 162	0

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Låneskuld om 5 år förväntas vara 11 865 554 kr.

Not 7 Ställda säkerheter


	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 884 000	13 884 000
	13 884 000	13 884 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har upphandlat kollektivt bredbandsavtal och bytt bredbandsleverantör till Telenor. Medlemmarna aviseras kostnaden som ett tillägg på månadsavierna.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

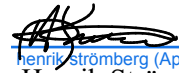
Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



[Hilda Ferm \(Apr 30, 2026 11:54:08 GMT+2\)](#)
Hilda Ferm
Ordförande



[Erik Göterling \(Apr 30, 2026 11:43:43 GMT+2\)](#)
Erik Göterling



[Henrik Strömberg \(Apr 30, 2026 11:40:46 GMT+2\)](#)
Henrik Strömberg



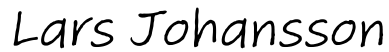
[Gunilla Björkman \(Apr 30, 2026 11:51:00 GMT+2\)](#)
Gunilla Björkman



Jens Faskunger



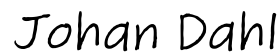
Pierre Mortenius



[Lars Johansson \(Apr 30, 2026 12:13:31 GMT+2\)](#)
Lars Johansson

Revisorspåteckning

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



[Johan Dahl \(May 6, 2026 07:45:39 GMT+2\)](#)

Johan Dahl
Auktoriserad revisor











716444-1011 Brf Gylleneken för 2025-01-01 – 2025-12-31

Final Audit Report

2026-05-06

Created:	2026-04-30
By:	henrik strömberg (henrik@strmberg.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAAD6WqU5IID1awdYtE0y42ucwA6ks17MLi

"716444-1011 Brf Gylleneken för 2025-01-01 – 2025-12-31" History

-  Document created by henrik strömberg (henrik@strmberg.se)
2026-04-30 - 9:37:59 AM GMT
-  Document emailed to henrik strömberg (henrik@strmberg.se) for signature
2026-04-30 - 9:38:04 AM GMT
-  Document emailed to Gunilla Björkman (nillis49@hotmail.com) for signature
2026-04-30 - 9:38:04 AM GMT
-  Document emailed to Hilda Ferm (hilda.ferm@bjurfors.se) for signature
2026-04-30 - 9:38:05 AM GMT
-  Document emailed to Jens Faskunger (jensfaskunger@hotmail.com) for signature
2026-04-30 - 9:38:05 AM GMT
-  Document emailed to Pierre Morténus (pierremortenius@gmail.com) for signature
2026-04-30 - 9:38:05 AM GMT
-  Document emailed to Lars Johansson (lars.johansson@gmail.com) for signature
2026-04-30 - 9:38:05 AM GMT
-  Document emailed to Erik Göterling (erik.goterling@hotmail.com) for signature
2026-04-30 - 9:38:06 AM GMT
-  Document emailed to Johan Dahl (johan.dahl@kvadratrevision.se) for signature
2026-04-30 - 9:38:06 AM GMT
-  Email viewed by henrik strömberg (henrik@strmberg.se)
2026-04-30 - 9:39:49 AM GMT

 Email viewed by Gunilla Björkman (nillis49@hotmail.com)

2026-04-30 - 9:39:53 AM GMT

 Document e-signed by henrik strömberg (henrik@strmberg.se)

Signature Date: 2026-04-30 - 9:40:46 AM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Jens Faskunger (jensfaskunger@hotmail.com)

2026-04-30 - 9:41:52 AM GMT

 Email viewed by Erik Göterling (erik.goterling@hotmail.com)

2026-04-30 - 9:42:28 AM GMT

 Document e-signed by Erik Göterling (erik.goterling@hotmail.com)


Signature Date: 2026-04-30 - 9:43:43 AM GMT - Time Source: server

 Document e-signed by Gunilla Björkman (nillis49@hotmail.com)

Signature Date: 2026-04-30 - 9:51:00 AM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Hilda Ferm (hilda.ferm@bjurfors.se)

2026-04-30 - 9:51:29 AM GMT

 Document e-signed by Hilda Ferm (hilda.ferm@bjurfors.se)

Signature Date: 2026-04-30 - 9:54:08 AM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Pierre Morténus (pierremortenus@gmail.com)

2026-04-30 - 10:06:45 AM GMT

 Document e-signed by Pierre Morténus (pierremortenus@gmail.com)


Signature Date: 2026-04-30 - 10:07:04 AM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Lars Johansson (lars.johansson@gmail.com)

2026-04-30 - 10:13:05 AM GMT

 Document e-signed by Lars Johansson (lars.johansson@gmail.com)

Signature Date: 2026-04-30 - 10:13:31 AM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Johan Dahl (johan.dahl@kvadratrevision.se)

2026-04-30 - 11:01:03 AM GMT

 Document e-signed by Jens Faskunger (jensfaskunger@hotmail.com)

Signature Date: 2026-04-30 - 3:02:42 PM GMT - Time Source: server

 Document e-signed by Johan Dahl (johan.dahl@kvadratrevision.se)

Signature Date: 2026-05-06 - 5:45:39 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE

 Agreement completed.

2026-05-06 - 5:45:39 AM GMT