

# Bostadsrättsföreningen Gillesgården

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Gillesgården

Org.nr: 745000-0448

## Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Gillesgården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

---

Ort och datum

---

Underskrift

---

Namnförtydligande



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gillesgården, 745000-0448, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder åt sina medlemmar med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen benämns bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Olle Hammar	2027
Ledamot	Eva-Lena Hammarberg	2026
Ledamot	Jesper Nilén	2026
Ledamot	Lars Henningsson	2027
Ledamot	Sabina Jacobsen	2027
Suppleant	Ingrid Amri	2026
Suppleant	Stina Karlsson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Intern revisor	Ingrid Sandberg
Intern revisor	Anna Ekblad
Revisorssuppleant	Lars-Eric Hagborg

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anne-Li Håkansson.



### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Hävdaryggen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 100 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adresser är Järnåkravägen 5 A-B, 7 A-C och 9 A-D.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 70 parkeringsplatser samt 5 förråd med hyresrätt. Föreningen har även en föreningslokal.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
16	48	4	16	8	8

Total tomtarea:	9 376	kvm
Total bostadsarea:	7 115	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 115	kvm
Total lokalarea:	300	kvm

### Lokaler

#### Lokalhyresgäster

Yta (m<sup>2</sup>)

Föreningslokal	150
Keramikföreningen 1280 Grader	150

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-05.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Mätning El	E.L. System
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 505 kr och planerat underhåll för 365 395 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend.

Enligt styrelsen avsätts det 487 596 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 66 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar och betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 152 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 147 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 807	4 468	4 155	3 733
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	487	-1 286	378
Förändring av underhållsfond, tkr	122	202	-1 924	1 237
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	639	753	1 106	-391
Sparande kr/kvm	152	162	0	0
Soliditet, %	-25	-34	-38	-29
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	587	571	524	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	91	89	91
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	536	526	501	455
Lokalhyra kr/kvm	208	208	180	180
Driftkostnad kr/kvm	381	353	309	288
Energikostnad kr/kvm	230	198	161	152
Ränta kr/kvm	48	34	25	22
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	66	60	-71	191
Skuldsättning kr/kvm	2 803	2 339	2 348	2 226
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	2 921	2 438	2 447	2 319
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Snittränta (%)	1.70	1.45	1.09	0.98

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	168 000	3 536 655	202 279	- 9 123 247	487 468
Disposition enligt föreningstämma				487 468	-487 468
Avsättning till underhållsfond			487 596	-487 596	
Ianspråktagande av underhållsfond			-365 395	365 395	
Årets resultat					281 243
<b>Vid årets slut</b>	<b>168 000</b>	<b>3 536 655</b>	<b>324 480</b>	<b>- 8 757 980</b>	<b>281 243</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 635 779
Årets resultat före fondändring	281 243
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsebeslut	- 487 596
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	365 395
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 8 476 737</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 476 737
<b>Totalt</b>	<b>- 8 476 737</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 367 935

4 047 763

Övriga rörelseintäkter

3

439 341

420 485

**Summa rörelseintäkter**

**4 807 276**

**4 468 248**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 272 641

-2 963 244

Övriga kostnader

5

-284 518

-185 507

Personalkostnader

6

-156 641

-140 999

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-479 751

-468 154

**Summa rörelsekostnader**

**-4 193 551**

**-3 757 904**

## RÖRELSERESULTAT

**613 725**

**710 344**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 004

28 833

Räntekostnader och liknande resultatposter

-353 486

-251 709

**Summa finansiella poster**

**-332 482**

**-222 876**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**281 243**

**487 468**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**281 243**

**487 468**

**ÅRETS RESULTAT**

**281 243**

**487 468**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	10 117 647	10 585 801
Inventarier, maskiner och installationer	10	57 983	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 439 386	132 344
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 615 016</b>	<b>10 718 145</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 615 016</b>	<b>10 718 145</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		96 558	0
Övriga fordringar		555 518	339 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	197 802	300 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>849 878</b>	<b>639 747</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	3 295 596	2 434 327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 295 596</b>	<b>2 434 327</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 145 474</b>	<b>3 074 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 760 490</b>	<b>13 792 219</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 704 655	3 704 655
Underhållsfond		324 480	202 279
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 029 135</b>	<b>3 906 934</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 757 980	-9 123 247
Årets resultat		281 243	487 468
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 476 737</b>	<b>-8 635 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 447 602</b>	<b>-4 728 845</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13, 14	2 959 990	6 995 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 959 990</b>	<b>6 995 990</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 959 990</b>	<b>6 995 990</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	17 822 820	10 349 940
Leverantörsskulder		613 339	461 577
Skatteskulder		14 535	15 897
Övriga skulder		-13 309	2 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	810 717	695 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 248 102</b>	<b>11 525 074</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>19 248 102</b>	<b>11 525 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 760 490</b>	<b>13 792 219</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	613 725	710 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	479 751	468 154
<b>Summa</b>	<b>1 093 476</b>	<b>1 178 498</b>
Erhållen ränta	21 004	28 833
Erlagd ränta	-353 486	-251 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>760 994</b>	<b>955 622</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-210 131	-252 455
Förändring av rörelseskulder	250 148	-237 160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>801 011</b>	<b>466 007</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 376 622	-110 894
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 376 622</b>	<b>-110 894</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	5 169 000	0
Amortering av låneskulder	-1 732 120	-63 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 436 880</b>	<b>-63 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>861 269</b>	<b>291 993</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 434 327</b>	<b>2 142 334</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 295 596</b>	<b>2 434 327</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning 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 m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	30-120 år
Inventarier/maskiner/installationer	3 år

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

**2025**

**2024**

3 816 202

3 741 384

### **Hysesintäkter**

Hyror lokaler

62 400

62 400

Hyror p-platser/garage

481 444

235 483

Övriga objekt

7 889

8 496

**551 733**

**306 379**

**Totalt årsavgifter och hyror**

**4 367 935**

**4 047 763**



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 964	24 339
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 450	7 350
El	227 962	237 005
Övriga intäkter	31 165	8 991
Kommunikation	142 800	142 800
	<b>439 341</b>	<b>420 485</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>439 341</b>	<b>420 485</b>

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

	2025	2024
El	436 581	457 096
Uppvärmning	968 748	806 553
Vatten och avlopp	301 857	207 441
Avfallshantering	103 457	106 079
Teknisk förvaltning	477 254	448 688
Serviceavtal	0	25 784
Besiktningkostnader	3 125	34 300
Systematiskt brandskyddsarbete	27 290	26 226
Snöröjning	58 859	80 236
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 591	16 717
Bredband	75 420	74 306
Kabel-TV	62 129	61 549
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 020	0
Försäkringar	107 816	93 570
Förbrukningsmaterial	10 280	11 948
Övriga driftkostnader	15 594	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 720	165 940
	<b>2 828 741</b>	<b>2 616 432</b>

#### Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen	0	4 986
Lokaler	2 298	0
Markytor	4 394	4 236
Klottersanering	0	2 245
Vattenskador	0	34 157
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 608	47 782
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 352	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 684	77
VA & sanitet, installationer	21 875	3 224
Värme, installationer	10 510	0
Ventilation, installationer	0	1 352
El, installationer	2 784	6 150
	<b>78 505</b>	<b>104 209</b>

#### Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	341 895	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 750	0
El, installationer	0	108 585
VA & sanitet, installationer	0	134 018
Markytor	8 750	0
	<b>365 395</b>	<b>242 603</b>

#### Totalt fastighetskostnader

<b>3 272 641</b>	<b>2 963 244</b>
------------------	------------------



## Not 5. Övriga kostnader

### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

7 930

7 929

### Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

182 900

165 276

### Kommunikation

Tele och post

10 315

5 682

### Övriga kostnader

Kontorsmateriel och trycksaker

33

0

Bankkostnader

2 642

1 920

Stämpelskatt

68 495

0

IT-tjänster

3 980

3 650

Övriga externa tjänster

6 625

0

Övriga externa kostnader

1 598

1 050

**83 374**

**6 620**

**Totalt övriga kostnader**

**284 518**

**185 507**

## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2025

2024

127 100

114 600

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

29 541

26 399

**Totalt personalkostnader**

**156 641**

**140 999**

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

468 154

468 154

Inventarier, maskiner och installationer

11 597

0

**479 751**

**468 154**

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

**479 751**

**468 154**



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	20 402 383	20 402 383
Mark	1 388 140	1 388 140
Pågående nyanläggningar	132 344	21 450
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 307 042	110 894
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>25 229 909</b>	<b>21 922 867</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 11 204 722	- 10 736 568
Årets avskrivning på byggnader	- 468 154	- 468 154
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 672 876</b>	<b>-11 204 722</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 557 033</b>	<b>10 718 145</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 729 507	9 197 661
Mark	1 388 140	1 388 140
Pågående nyanläggningar	3 439 386	132 344
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	97 532 000	74 294 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	74 000 000
	<b>162 532 000</b>	<b>148 294 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	162 000 000	148 000 000
Lokaler	532 000	294 000
	<b>162 532 000</b>	<b>148 294 000</b>
<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 830 870	17 424 870
<b>Summa:</b>	<b>20 830 870</b>	<b>17 424 870</b>
<b>Not 10. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Årets anskaffningar	69 580	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>69 580</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	- 11 597	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 11 597</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 983</b>	<b>0</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	91 333	78 126
Förutbetalda kostnader	106 469	222 606
<b>Summa</b>	<b>197 802</b>	<b>300 732</b>



## Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 287 949	1 915 158
Placeringskonto Handelsbanken	7 647	519 169
<b>Summa</b>	<b>3 295 596</b>	<b>2 434 327</b>

## Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 822 820	10 349 940
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 959 990	6 995 990
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>20 782 810</b>	<b>17 345 930</b>

## Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB*	2026-10-28	2,36 %	3 972 000	3 972 000
Fastighetslån SEB	2026-03-28	0,94 %	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån SEB*	2026-10-28	2,36 %	1 500 000	1 500 000
Fastighetslån SEB	2028-02-28	1,26 %	2 995 990	3 031 990
Fastighetslån SEB	2026-03-28	0,94 %	1 000 000	1 000 000
Fastighetslån SEB	2026-06-28	2,41 %	645 820	672 940
Fastighetslån SEB*	2026-10-28	2,36 %	2 500 000	2 500 000
Fastighetslån SEB	-		0	700 000
Fastighetslån SEB	-		0	969 000
Fastighetslån SEB*	2026-12-28	2,28 %	5 169 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>20 782 810</b>	<b>17 345 930</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 822 820	-10 349 940
			<b>2 959 990</b>	<b>6 995 990</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

## Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	137 991
Upplupna räntekostnader	29 854	15 655
Förutbetalda intäkter	436 064	383 007
Upplupna kostnader	190 249	158 852
<b>Summa</b>	<b>810 717</b>	<b>695 505</b>



# Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

---

Olle Hammar  
Ordförande

---

Eva-Lena Hammarberg  
Ledamot

---

Jesper Nilén  
Ledamot

---

Lars Henningsson  
Ledamot

---

Sabina Jacobsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Ingrid Sandberg  
Intern revisor

---

Anna Ekblad  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 09:52

**SENT BY OWNER:**

18.03.2026 11:38

**DOCUMENT ID:**

rkIFsg-9-x

**ENVELOPE ID:**

H1YilWOqZx-rkIFsg-9-x

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Gillesgård en.pdf

17 pages

**SHA-512:**

709b2a2c837839042817dab6bf8fd909cefd8ba97fdb2c  
b0b9abf94777a9cca162058171736d19d1247c89d3e0c

22a1210a1ee589ffb717194cfd3158ac18eb

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
JESPER ENAR VIKTOR NILÉ N	 Signed	26.03.2026 09:16	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/03/21)
	Authenticated	26.03.2026 09:13	Low	
Eva Hammarberg	 Signed	26.03.2026 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/02/18)
	Authenticated	18.03.2026 13:03	Low	
OLLE HAMMAR	 Signed	26.03.2026 13:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/12/11)
	Authenticated	18.03.2026 13:05	Low	
LARS INGE HENNINGSSON	 Signed	27.03.2026 10:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/08/10)
	Authenticated	18.03.2026 13:10	Low	
SABINA ROSENGREN JACO BSEN	 Signed	27.03.2026 22:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/03/24)
	Authenticated	27.03.2026 22:26	Low	
LENA ANNA-KARIN OLOFS DTR EKBLAD	 Signed	30.03.2026 07:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/03/22)
	Authenticated	28.03.2026 07:40	Low	
Karin Ingrid Cecilia Sandber g	 Signed	30.03.2026 09:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1944/11/21)
	Authenticated	30.03.2026 09:50	Low	

\* 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

## Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Gillesgården

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och styrelseprotokoll i Brf Gillesgården i Lund för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalande nedan.

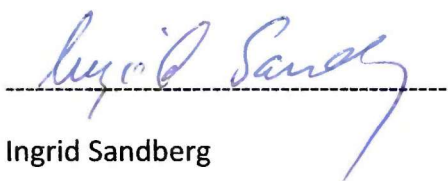
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultaten enligt förslagen i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 10 mars 2026



Anna Ekblad



Ingrid Sandberg

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

### **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

