

Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö

Org.nr: 769613-8762

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö, 769613-8762, med säte i Malmö, 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 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 del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Gyllenstjärna ga:1 & Malmö Gyllenstjärna ga:2.

Malmö Gyllenstjärna ga:1s ändamål är att förvalta kommunikationsytor, dagvattenledningar, portar, portgång, ytskikt och belysningsarmatur.

Malmö Gyllenstjärna ga:2s ändamål är att förvalta kommunikationsytor, dagvattenledningar, entré, portar, portgång, ytskikt, belysningsarmatur och cykelställ.

Styrelse

Ordförande	Thomas Bergdahl	2026
Ledamot	Barbro Lundqvist	2027
Ledamot	Elias Ghamari	2026
Ledamot	Evgenii Vodnev	2027
Ledamot	Max Rosenberg	2026
Ledamot	Richard Dahlberg	2026
Suppleant	Christian Dahlman	2026
Suppleant	Sofia Karlsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Catharina Wester & Bodil Lidelfelt.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gyllenstjärna 37 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 73 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adresser är Hjulhamngatan 6 A-B & 8, samt Skomakaregatan 4 A & 10 A.

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt, samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	30	14	14	5

Total tomtarea: 532 kvm

Total bostadsarea: 6 170 kvm

Total lokalarea: 112 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Intercoiffure Eriksson & Robach	112	Tills vidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
TV & Bredband	Tele2
Städning	SBC
Avfallshantering	Stena Recycling & VA- Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	SBC
Skadedjursbekämpning	Nomor via Trygg Hansa
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No.1
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal värme & ventilation	Climat80

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 193 045 kr (380 029 kr 2024) och planerat underhåll för 886 832 kr (2 134 325 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2011 av A.Granlund Fastighetsutveckling. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025 och sträcker sig till 2044.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 447 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 230 kr per kvm.



Tidigare utfört- och planerade underhåll

År

Injustering värme (pågående)	Planerat 2026
Ombyggnad och byte sedumtak vid cykelställen	Planerat 2027
Underhåll hissar	Planerat
OVK bostäder	Planerat
Översyn fönster	Planerat
Utfört	
Byte av inpasseringssystem	2025
Injustering ventilation	2025
Modernisering värme- och ventilationssystem inkl. ny luftvärmepump	2024
Kanalrensning av ventilation, samt nya fläktar på tak	2024
Ombyggnad trädgård, nya pergolor och sittytter	2024
OVK, spa och lokal	2024
Underhåll hissar	2024
Byte frekvensomriktare Hiss i Hus A	2023
Stick- och stamspolning	2023
Byte till LED-armaturer i samtliga utrymmen	2023
Underhåll hiss	2023
Uppgradering och renovering av Spa-avdelningen	2022
Energideklaration	2022
Byte av balkongglas på ett antal lägenheter	2021
Golvård och omfogning i trapphus	2021
OVK	2021
Nya plantor samt rengöring av plattor på gården	2021
NCC åtgärdade felkonstruerade terrassgolv	2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-22.

Föreningen tecknade nytt avtal med SBC för den tekniska förvaltningen och för städning. Avtalet trädde i kraft i Q1 2025.

I april 2025 omsattes ett lån från 0,95% ränta till 2,78% och 4 års bindningstid.



Styrelsens ord

Ekonomi och genomförda åtgärder

Styrelsen har under året fortsatt att bedriva ett aktivt och långsiktigt förvaltningsarbete i enlighet med föreningens fastställda underhållsplan. Genomförda åtgärder har haft fokus på driftssäkerhet, funktion, säkerhet samt bevarande av fastigheternas värde över tid.

De investeringar och underhållsåtgärder som genomförts under 2025 har kunnat finansieras med föreningens egna medel, vilket möjliggjorts genom ett stabilt kassaflöde i kombination med tidigare upparbetat eget kapital. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning fortsatt är god.

Under året har bland annat följande åtgärder genomförts:

- Installation av nytt port- och inpasseringssystem inklusive porttelefoner och kortläsare från Axema, utfört av SafeTeam. I projektet ingick även installation av automatiska dörröppnare på fyra entréer samt ny kabeldragnings för hela systemet.
- Injustering av ventilationssystemen, inklusive byte av samtliga filter till friskluftsintagen samt balansering av luftflöden, utfört av Climat80.
- Slipning och inoljning av träpaneler på utvalda balkonger som en del av löpande underhåll.

Styrelsen har även arbetat aktivt med föreningens finansiering. Under året refinansierades två lån om vardera drygt 18 MSEK. I april omsattes ett lån från 0,95 % till 2,78 % fast ränta med fyra års bindningstid. I oktober omsattes ytterligare ett lån från 2,77 % till 2,63 % fast ränta med tre års bindningstid. Åtgärderna syftar till att skapa stabilitet och förutsägbarhet i föreningens räntekostnader i ett föränderligt ränteläge.

Månadsavgifterna höjdes med 3% inför år 2025, för att möta förväntade höjda driftskostnader – framför allt taxor på vatten, värme och el samt höjda räntor.

Avtalsförändringar

Under året tecknades avtal med SBC som ny leverantör av teknisk förvaltning, städning samt systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Förändringen syftar till att skapa en mer sammanhållen förvaltning med tydliga processer och förbättrad uppföljning.

Övriga uppgifter

Föreningens utemiljö har förvaltats genom kontinuerligt underhåll av växtlighet och gemensamma ytor för att säkerställa en trivsamt och välskött boendemiljö.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Under januari och februari har injustering av värmesystemet genomförts av Assemblin, inklusive byte av samtliga termostater. Åtgärderna bedöms bidra till förbättrad komfort, jämnare värmefördelning samt effektivare energianvändning.

Ett lån om cirka 11,7 MSEK har under april refinansierats från 3,90 % ränta till 2,95 % fast ränta med en bindningstid om 2 år.

Årsavgifter

Mot bakgrund av föreningens ekonomiska situation beslutade styrelsen att lämna månadsavgifterna oförändrade inför 2026. I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och TV. Det obligatoriska bredbandstillägget uppgår till 188 kr per månad och lämnades även detta oförändrat inför 2026.

Styrelsen för Brf Gyllenstjärna

Medlemsinformation

Vi ser om ditt hus!





Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 105 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 104 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, 188 kr/mån.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 453	5 236	4 996	4 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 773	- 1 970	- 662	219
Förändring av underhållsfond	560	-923	-269	482
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	107	394	1 045	1 168
Sparande, kr/kvm	247	255	247	267
Soliditet, (%)	79	79	79	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	816	794	745	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	92	94	92	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	790	767	731	696
Lokalhyra, kr/kvm	2 353	2 317	2 265	2 282
Driftkostnad, kr/kvm	302	303	331	297
Energikostnad, kr/kvm	157	161	177	157
Ränta, kr/kvm	217	140	115	86
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	230	81	81	81
Skuldsättning, kr/kvm	7 601	7 687	7 750	7 970
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 739	7 826	7 890	8 116
Räntekänslighet, (%)	9.48	9.86	10.59	11.43
Snittränta, (%)	2.85	1.81	1.48	1.07

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och genomfört underhåll. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och höjer avgifterna baserat på den utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	185 115 000	2 120 654	- 2 986 686	- 1 969 844
Disposition enligt föreningsstämma			-1 969 844	1 969 844
Avsättning till underhållsfond		1 447 000	-1 447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-886 832	886 832	
Årets resultat				- 773 088
Vid årets slut	185 115 000	2 680 822	- 5 516 698	- 773 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 956 530
Årets resultat före fondändring	- 773 088
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 447 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	886 832
Summa över/underskott	- 6 289 786

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 289 786
Totalt	- 6 289 786

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

5 136 307

4 994 340

Övriga rörelseintäkter

3

316 309

241 486

Summa rörelseintäkter

5 452 616

5 235 826

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 979 503

-4 416 590

Övriga kostnader

5

-298 214

-328 081

Personalkostnader

6

-225 990

-216 056

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 440 221

-1 440 221

Summa rörelsekostnader

-4 943 928

-6 400 948

RÖRELSERESULTAT

508 688

-1 165 122

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

80 677

68 624

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 362 453

-873 346

Summa finansiella poster

-1 281 776

-804 722

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-773 088

-1 969 844

RESULTAT FÖRE SKATT

-773 088

-1 969 844

ÅRETS RESULTAT

-773 088

-1 969 844



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	225 055 033	226 485 179
Inventarier, maskiner och installationer	10	172 835	182 910
Summa materiella anläggningstillgångar		225 227 868	226 668 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		225 227 868	226 668 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar		53 757	35 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 737	65 828
Summa kortfristiga fordringar		173 494	101 536
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 138 797	5 017 163
Summa kassa och bank		5 138 797	5 017 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 312 291	5 118 699
SUMMA TILLGÅNGAR		230 540 159	231 786 788



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 115 000	185 115 000
Underhållsfond		2 680 822	2 120 654
Summa bundet eget kapital		187 795 822	187 235 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 516 698	-2 986 686
Årets resultat		-773 088	-1 969 844
Summa fritt eget kapital		-6 289 786	-4 956 530
SUMMA EGET KAPITAL		181 506 036	182 279 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	35 617 500	11 734 900
Summa långfristiga skulder		35 617 500	11 734 900
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 617 500	11 734 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 134 000	36 553 600
Leverantörsskulder		206 353	193 708
Skatteskulder		21 301	12 211
Övriga skulder		-3 281	18 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 058 250	994 586
Summa kortfristiga skulder		13 416 623	37 772 764
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 416 623	37 772 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 540 159	231 786 788



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	508 688	-1 165 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 440 221	1 440 221
Summa	1 948 909	275 100
Erhållen ränta	80 677	68 624
Erlagd ränta	-1 362 453	-873 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 133	-529 623
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-71 958	12 709
Förändring av rörelseskulder	63 459	271 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 634	-245 282
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskuld	-537 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-537 000	-394 000
Årets kassaflöde	121 634	-639 282
Likvida medel vid årets början	5 017 163	5 656 445
Likvida medel vid årets slut	5 138 797	5 017 163

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



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	116
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 872 139	4 734 864
Hyror lokaler	263 568	259 476
Totalt årsavgifter och hyror	5 135 707	4 994 340



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 010	5 736
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	37 200	23 100
Vatten	5 040	5 040
Avfallshantering	5 040	5 040
Debiterad fastighetsskatt	25 764	25 764
Övriga intäkter	58 755	12 118
Kommunikation	164 500	164 688
Totalt övriga rörelseintäkter	316 309	241 486

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 främst pantsättningsavgifter, 10 000 kr, vidarefakturerering till medlem, samt intäktskorrigeringar i bokföring från f.g förvaltare.



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	258 171	189 698
Uppvärmning	426 485	560 441
Vatten och avlopp	303 094	259 772
Avfallshantering	65 746	77 899
Teknisk förvaltning	289 192	360 351
Serviceavtal	58 500	32 090
Besiktningkostnader	24 845	23 899
Systematiskt brandskyddsarbete	9 964	788
Snöröjning	4 454	2 976
Bevakningskostnader	0	18 790
Bredband	149 721	87 768
Kabel-TV	35 711	22 082
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	102	0
Försäkringar	77 396	75 763
Samfälligheter	12 700	31 974
Förbrukningsmaterial	25 972	13 195
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	157 572	144 750
	1 899 625	1 902 235
Reparationer		
Huskropp	0	64 576
Hiss	2 325	23 815
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 333
Markytor	4 337	13 494
Skadedjur	13 694	2 367
Vattenskador	31 445	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 483	71 205
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 092	58 534
VA & sanitet, installationer	39 681	30 948
Värme, installationer	11 738	18 532
Ventilation, installationer	7 249	62 528
El, installationer	0	8 678
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	24 019
	193 045	380 029
Planerat underhåll		
Huskropp, balkonger	157 377	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	509 387	0
Hiss	0	12 000
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	9 769
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	-28 680
Värme, installationer	123 500	17 500
Ventilation, installationer	96 568	1 903 444
VA & sanitet, installationer	0	16 142
Markytor	0	204 150
	886 832	2 134 325
Totalt fastighetskostnader	2 979 503	4 416 590



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 930	6 936
Förvaltningskostnader	198 790	166 708
Revision	27 083	28 437
Tele och post	49 802	41 234
Jurist- och advokatkostnader	0	56 050
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 300
Bankkostnader	1 618	702
IT-tjänster	12 469	4 542
Övriga externa tjänster	0	7 838
Övriga externa kostnader	1 524	14 333
Totalt övriga kostnader	298 214	328 081

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Övriga personalkostnader		
Övriga avgifter enligt lag och avtal	2 808	0
Styrelsen		
Styrelsearvode	176 400	171 900
Sociala kostnader	46 782	44 156
	223 182	216 056
Totalt personalkostnader	225 990	216 056

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 430 146	1 430 146
Inventarier, maskiner och installationer	10 075	10 075
	1 440 221	1 440 221
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 440 221	1 440 221



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	165 938 608	165 938 608
Mark	77 750 000	77 750 000
Utgående anskaffningsvärden	243 688 608	243 688 608
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 17 203 429	- 15 773 283
Årets avskrivning på byggnader	- 1 430 146	- 1 430 146
Utgående avskrivningar	-18 633 575	-17 203 429
Utgående redovisat värde	225 055 033	226 485 179
<i>Varav</i>		
Byggnader	147 305 033	148 735 179
Mark	77 750 000	77 750 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	164 360 000	141 789 000
Taxeringsvärde mark	106 812 000	110 787 000
	271 172 000	252 576 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	268 000 000	250 000 000
Lokaler	3 172 000	2 576 000
	271 172 000	252 576 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	58 737 000	58 737 000
Summa	58 737 000	58 737 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	201 525	201 525
Utgående anskaffningsvärden	201 525	201 525
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 18 615	- 8 540
Årets avskrivningar	- 10 075	- 10 075
Utgående avskrivningar	- 28 690	- 18 615
Utgående redovisat värde	172 835	182 910
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	115 625	65 828
Upplupna ränteintäkter	4 112	0
Summa	119 737	65 828
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 541 713	2 473 538
Placeringskonto Handelsbanken	2 597 084	2 543 625
Summa	5 138 797	5 017 163



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 134 000	36 553 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 617 500	11 734 900
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	0
Summa	47 751 500	48 288 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	Löst 2025-04-16	0,95 %	0	18 124 600
Handelsbanken*	2026-04-30	3,90 %	11 734 900	11 934 900
Handelsbanken	2028-09-30	2,63 %	18 029 000	18 229 000
Handelsbanken	2029-04-30	2,78 %	17 987 600	0
Summa skulder till kreditinstitut			47 751 500	48 288 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 134 000	-36 553 600
			35 617 500	11 734 900

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

*Lånet blev omlagt per 2026-04-30 med ny villkorsändringsdag per 2028-03-30, med en ränta på 2,95 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	231 825	225 911
Upplupna räntekostnader	238 647	210 547
Förutbetalda intäkter	448 243	413 228
Upplupna revisionsarvoden	27 200	25 900
Upplupna kostnader	112 335	119 000
Summa	1 058 250	994 586



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Thomas Bergdahl
Ordförande

Barbro Lundqvist
Ledamot

Elias Ghamari
Ledamot

Evgenii Vodnev
Ledamot

Max Rosenberg
Ledamot

Richard Dahlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:51

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 22.04.2026 15:35

DOCUMENT ID:

rklv90B8a-g

ENVELOPE ID:

HJDcAH8a-g-rklv90B8a-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö.pdf

21 pages

SHA-512:

32e1fc9c7be65abacc44b8422be59caf5fc9cfb0135aeba14a416f4c0e3ced172a714ff5c0b572fe0b1efcf17fab3deafdfcd495ead30caf147822e1937cc2d4

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
Erik Thomas Bergdahl	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:22 22.04.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID
BARBRO LUNDQVIST	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:20 22.04.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID
Sven Erik Richard Dahlberg	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:32 23.04.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID
MAX ROSENBERG	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:10 23.04.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID
Elias Ghamari	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:51 22.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID
Evgenii Vodnev	 Signed Authenticated	28.04.2026 11:03 22.04.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID
ERIK MAURITZSON	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:51 30.04.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenstjärnan, Malmö, org. Nr 769613-8762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenstjärnan, Malmö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gyllenstjärnan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2026



Revisionsberättelse BRF Gyllenstjärnan.pdf

(116159 byte)

SHA-512: d8e91a275cc248e3caa3ad00f9e859a0b437b
25d48db9188e75e2646ff190acdce83565149875d6bdf6
7a10337c4a515f64371f12e4e90a7b8bdb61eab843be7

Underskrifter

2026-04-30 13:50:55 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

683b6a9a542b740ccacf8108785714b308e796849d45ddf38a09857a1eb698f003146d6b65e0fb5a30c1ba852a39ed4063163cfa000cc01ef5deed0f2db18c3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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 | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

