

Årsredovisning för
Brf Gamla stan Helsingborg

716407-3533

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamla stan Helsingborg, 716407-3533, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är med i Samfälligheten för Ruuth 49 och Ruuth 50.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ruuth 49	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är 1 566 kvadratmeter, varav 1 566 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

Föreningen innehar marken med ägar rätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2073.

Lägenheter

Föreningen har 20 lägenheter och alla är upplåtna som bostadsrätter. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 st
2 rok	8 st
3 rok	6 st
4 rok	3 st
5 rok	2 st

Under räkenskapsåret har 3 st överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Thomas Sonmark	Ordförande
Göran Månsson	Ledamot
Joanna Andersson Eriksson	Ledamot
Peter Helperin	Ledamot
Liselott Köie-Zetterstran	Ledamot

Gun Gerdin	Suppleant
Margareta sonmark	Suppleant
Benjamin Mönnekes	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 st protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Valberedning
Styrelsen

Revisorer
Nestorkonsult AB Ordinarie Extern
Bernth Mårtensson Ordinarie Intern

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Byte av fönster.

Medlemsinformation
Årsavgifterna höjdes med 8 % from 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 240 091	1 122 970	1 042 007	992 388
Resultat efter finansiella poster	-60 810	-501 026	-86 804	-86 677
Soliditet %	46,2	46,5	48,7	47,8
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	790	577	537	512
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	80,2	80,6	99,5
Skuldsättning per m ²	3 869	3 880	3 892	4 071
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 869	3 880	3 892	4 071
Sparande per m ²	206	72	55	39
Energikostnad per m ²	245	231	217	227
Räntekänslighet %	4,9	5,4	5,8	6,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Pga underhåll. Årsavgifterna höjs med 8 % from 1 jan 2025 och med sjunkande räntor borde plana ut underskottet.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Förlags- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	2 159 392	3 904 823	797 931	-895 032
Balanseras i ny räkning				-501 026
Avsättning			200 000	-200 000
lanspråktagande			-465 000	465 000
Belopp vid årets utgång	2 159 392	3 904 823	532 931	-1 131 058
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-501 026
Balanseras i ny räkning				501 026
Årets resultat				-60 846
Belopp vid årets utgång				-60 846

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-1 131 059
Årets resultat	-60 846
Summa	-1 191 905
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	540 595
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-235 000
Balanseras i ny räkning	-1 497 500
Summa	-1 191 905

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 240 091	1 122 970
Övriga rörelseintäkter	3	3 264	3 035
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 243 355	1 126 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-849 317	-1 125 901
Övriga externa kostnader	5	-61 427	-112 239
Personalkostnader		-72 555	-71 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147 996	-147 996
Summa rörelsekostnader		-1 131 295	-1 457 299
Rörelseresultat		112 060	-331 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 483	39 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 353	-208 744
Summa finansiella poster		-172 870	-169 732
Resultat efter finansiella poster		-60 810	-501 026
Resultat före skatt		-60 810	-501 026
Årets resultat		-60 846	-501 026

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 376 098	10 524 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 580	122 580
Summa materiella anläggningstillgångar		10 498 678	10 646 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		10 500 178	10 648 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172	172
Övriga fordringar		3 470	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 736	28 168
Summa kortfristiga fordringar		37 378	28 340
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 161 258	1 086 897
Summa kassa och bank		1 161 258	1 086 897
Summa omsättningstillgångar		1 198 636	1 115 237
SUMMA TILLGÅNGAR		11 698 814	11 763 411

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 159 392	2 159 392
Förlagsinsatser		3 904 823	3 904 823
Fond för yttre underhåll		532 931	797 931
Summa bundet eget kapital		6 597 146	6 862 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 131 059	-895 032
Årets resultat		-60 846	-501 026
Summa fritt eget kapital		-1 191 905	-1 396 058
Summa eget kapital		5 405 241	5 466 088
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 058 208	6 076 208
Skatteskulder		3 246	4 611
Övriga skulder		0	33 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 083	182 828
Summa kortfristiga skulder		6 293 537	6 297 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 698 778	11 763 411

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-60 846	-501 026
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	147 996	147 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 150	-353 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 662	5 865
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	16 873	26 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 361	-320 980
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-18 000	-18 000
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		489 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 000	471 939
Årets kassaflöde	74 361	150 959
Likvida medel vid årets början	1 086 897	935 938
Likvida medel vid årets slut	1 161 258	1 086 897

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	93

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	1 236 528	903 291
Värmetillägg	0	215 667
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	3 527	4 011
Summa	1 240 055	1 122 969

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Hyra förråd	3 264	2 975
Övriga intäkter	0	60
Summa	3 264	3 035

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Städning	25 264	22 587
Snöröjning	0	3 405
Gård	5 587	2 817
Serviceavtal	37 930	29 736
Brandskydd	1 869	0
Hissbesiktning	8 376	4 020
Förbrukningsmaterial	1 890	1 253
Rep fastigheten	12 007	18 300
Rep entré	31 192	27 730
Rep vvs	1 200	22 129
Rep lås	3 694	0
Rep tvättstuga	2 469	70 230
Planerat underhåll	235 819	465 169
El	61 817	51 303
Värme	248 120	242 494
Vatten	73 944	67 702
Renhållning	19 351	19 335
Fastighetsförsäkring	19 999	19 773
Kabel-TV	24 309	24 133
Kommunal fastighetsavgift	34 480	32 600
Summa	849 317	1 124 716

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kontorsmaterial	0	793
Föreningskostnader	4 576	4 944
Styrelsekostnader	1 600	0
Ersättning till revisor	11 250	11 500
Redovisningstjänster	33 817	29 311
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	2 058	2 006
Konsultarvoden	0	48 750
Bankkostnader	3 046	2 612
Bostadsrätterna	4 580	4 580
Lämnade bidrag och gåvor	500	0
Övriga externa kostnader	0	7 743
Summa	61 427	112 239

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 643 244	13 643 244
Utgående anskaffningsvärden	13 643 244	13 643 244
Ingående avskrivningar	-3 119 149	-2 971 153
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-147 996	-147 996
Utgående avskrivningar	-3 267 145	-3 119 149
Redovisat värde	10 376 099	10 524 095
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 000 000	21 200 000
Mark	13 200 000	12 400 000
Summa taxeringsvärde	35 200 000	33 600 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 375.000 kr.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 963	188 963
Utgående anskaffningsvärden	188 963	188 963
Ingående avskrivningar	-188 963	-188 963
Utgående avskrivningar	-188 963	-188 963
Redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 580	122 580
Utgående anskaffningsvärden	122 580	122 580
Redovisat värde	122 580	122 580

Not 9 Ägarintressen i övriga företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående anskaffningsvärden	1 500	1 500
Redovisat värde	1 500	1 500

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	489 939
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar		-489 939
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	2,99	2026-01-03	3 698 708	3 698 708
Nordea	2,53	2026-02-28	2 359 500	2 377 500
Summa			6 058 208	6 076 208

Kommentar till not

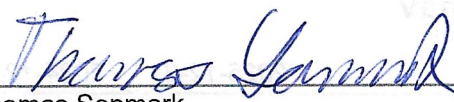
Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristiga.

Not 12 Ställda säkerheter

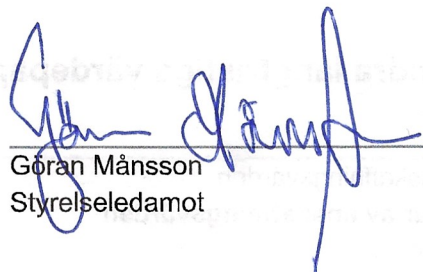
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 942 000	10 942 000
Summa ställda säkerheter	10 942 000	10 942 000

Underskrifter

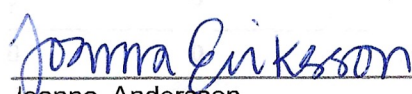
Helsingborg


Thomas Sonmark
Styrelseordförande

3/3 26
Datum


Göran Månsson
Styrelseledamot

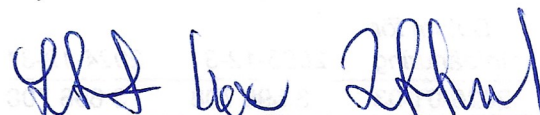
2026-03-03
Datum


Joanna Andersson
Eriksson
Styrelseledamot

5/3-26
Datum


Peter Helperin
Styrelseledamot

3/3-26
Datum


Liselott Köie-Zetterström
Styrelseledamot

3/3 26
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

10/3 2026


Ronnie Nestor
Revisor