

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gullregnet i Gävle

769633-1276

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullregnet i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Gullregnet i Gävle registrerades 2016-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-10. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2017-10-31 samtliga aktier i Svealandsbostäder Gävle-Brynäs 66:9 AB (likviderat 2018-06-01). Bolaget ägde vid förvärvet fastigheten Gävle Brynäs 66:9 med adress Gullregngatan 15 A-B i Gävle. Byggår är 1932 och taxeringsvärdet uppgår till 6 188 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 4 913 000 kronor. Tillhörande mark ägs av föreningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 11 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt, samt en carport och fem parkeringsplatser som hyrs av medlemmarna. De två lokaler som tidigare har varit uthyrda till externa hyresgäster hyrs inte ut längre. Uthyrningslägenheten hyrs ut sedan 2022-06-01.

Bostadsrättsytan uppgår till 620 kvm och lokalytan till 103 kvm.

I källaren finns lägenhetsförråd, driftsutrymmen, tvättstuga och en uthyrningslägenhet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av ILA Städ och Fastighetsservice AB.

Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Föreningsfrågor och möten
Räkenskapsåret omfattar tiden 2025-01-01 till 2025-12-31.

Ordinarie stämma hölls 2024-04-29.
Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Tohm Granfeldt	Ordförande
Gunilla Mårtensson	Sekreterare
Maryke Rademeyer	Kassör
Amanda Björklund	Ledamot
Joakim Widell Genborg	Ledamot
Stina Jönsson	Suppleant
Svante Olofsson	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

Till valberedning valdes: Maryke Rademeyer

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett större läckage i trapphuset (15A) högst upp har lagats. Det blev översvämning när vattnet frös i stuprören.

En av tvättmaskinerna har renoverats där bl a ett värmeelement har bytts ut.

En riktig uppföljning av värmekostnaderna har gjorts sedan värmekurvan 2024 trimmades in. Det visar sig ha medfört en kostnadsbesparing om cirka 7 %.

Föreningen bytte försäkringsbolag och fick en förmånligare försäkring genom Bostadsrätterna.

Föreningens hyresgäst flyttade ut i juli månad. Sedan dess har lägenheten stått tom.

Ingen förändring av månadsavgifterna har gjorts under året.

Medlemsinformation

En lägenhet har under året överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 15 och vid årets slut till 15 personer.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	594	581	544	461
Resultat efter finansiella poster	-18	-19	-119	-116
Soliditet (%)	55,4	55,2	55,1	55,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	866	866	753	662
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 373	6 440	6 507	1 575
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 815	6 887	6 959	1 685
Sparande per kvm (kr/kvm)	95	94	9	-31
Räntekänslighet (%)	7,9	8,0	9,2	2,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	251	244	227	218
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,2	92,4	85,8	88,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna under 2023 och per 2024-01-01 för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Inga styrelsearvoden har tagits ut under 2023 eller 2024 för att bidra till minskade kostnader. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de höjningar av årsavgifterna som genomförts samt sjunkande räntekostnader. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och ränteläget för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 965 000	32 842	-490 134	-19 065	5 488 643
Reservering Fond för yttre underhåll		13 713	-13 713		0
Disposition av föregående års resultat:			-19 065	19 065	0
Årets resultat				-18 241	-18 241
Belopp vid årets utgång	5 965 000	46 555	-522 912	-18 241	5 470 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-522 912
årets förlust	-18 241
TOTALT	-541 153
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	18 564
i ny räkning överföres	-559 717
TOTALT	-541 153

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	594 356	581 106
Övriga rörelseintäkter		625	61
Summa rörelseintäkter		594 981	581 167
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-351 315	-352 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 538	-81 538
Summa rörelsekostnader		-432 853	-434 374
Rörelseresultat		162 128	146 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 491	-165 885
Summa finansiella poster		-180 369	-165 858
Resultat efter finansiella poster		-18 241	-19 065
Årets resultat		-18 241	-19 065

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	4	9 314 177	9 395 715
Summa materiella anläggningstillgångar		9 314 177	9 395 715
Summa anläggningstillgångar		9 314 177	9 395 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 395	36 661
Övriga fordringar		8 505	6 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 868	28 295
Summa kortfristiga fordringar		47 768	71 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		506 737	474 733
Summa kassa och bank		506 737	474 733
Summa omsättningstillgångar		554 505	545 801
SUMMA TILLGÅNGAR		9 868 682	9 941 516

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 965 000	5 965 000
Fond för yttre underhåll	46 555	32 842
Summa bundet eget kapital	6 011 555	5 997 842

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-522 912	-490 134
Årets resultat	-18 241	-19 065
Summa fritt eget kapital	-541 153	-509 199

Summa eget kapital

5 470 402

5 488 643

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	2 611 080	4 225 528
Summa långfristiga skulder	2 611 080	4 225 528

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	1 614 448	44 448
Leverantörsskulder	15 288	13 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 464	169 640
Summa kortfristiga skulder	1 787 200	227 345

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 868 682

9 941 516

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-18 241	-19 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	81 538	81 538
Betald skatt	-2 393	-727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	60 904	61 746
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	10 266	-31 161
Förändring av kortfristiga fordringar	15 427	-4 476
Förändring av leverantörsskulder	2 031	-2 531
Förändring av kortfristiga skulder	-12 176	20 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 452	44 115
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-44 448	-44 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 448	-44 448
Årets kassaflöde	32 004	-333
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	474 733	475 066
Likvida medel vid årets slut	506 737	474 733

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 (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	536 856	536 856
Parkeringshyror	15 000	15 000
Lokalhyror	38 000	24 750
Garagehyror	4 500	4 500
Summa nettoomsättning	594 356	581 106

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp, uppvärmning samt kabel-tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-19 136	-20 230
Kabel-Tv	-16 568	-16 488
Värme	-81 386	-84 673
Vatten och avlopp	-66 165	-56 725
Sophämtning	-17 020	-19 434
Trädgård	-664	-1 765
Reparation och underhåll av lokaler	-3 188	-9 295
Fastighetsskötsel	-56 100	-51 000
Övriga lokalkostnader	0	-656

Övriga förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-2 496	-4 012
Kontorsmateriel	0	-599
Postbefordran	0	-375
Fastighetsförsäkring	-24 604	-23 942
Ersättningar till revisor	-9 031	-8 031
Övriga förvaltningskostnader	-600	-860
Redovisningstjänster	-34 682	-34 144
Konsultarvoden	0	-1 000
Bankkostnader	-3 175	-3 107
Fastighetsavgift	-13 290	-13 290
Fastighetsskatt	-3 210	-3 210
Summa övriga externa kostnader	-351 315	-352 836

Not 4 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 002 000	10 002 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 002 000	10 002 000
Ingående avskrivningar	-606 285	-524 747
Årets avskrivningar	-81 538	-81 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-687 823	-606 285
Utgående redovisat värde	9 314 177	9 395 715
Taxeringsvärden byggnader	4 913 000	3 634 000
Taxeringsvärden mark	1 275 000	937 000
Summa taxeringsvärden	6 188 000	4 571 000
Bokfört värde byggnad	7 300 588	7 380 376
Bokfört värde mark	1 988 214	1 988 214
Summa byggnad och mark	9 288 802	9 368 590

Skillnaden mellan utgående redovisat värde och bokfört värde utgörs av markanläggning redovisad till 25 375 kronor (27 125 kronor).

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Swedbank, 285961605-0, 3-månaders	1 000 000	1 000 000
Lån Swedbank, 285 961 608-4, 4,68 %, 2026-10-23	0	1 570 000
Lån Swedbank 285961606-8, Tre-månaders	1 611 080	1 655 528
Summa långfristiga skulder	2 611 080	4 225 528

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 225 528 kronor (4 269 976 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 611 080	4 225 528
Summa långfristiga skulder	2 611 080	4 225 528
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 614 448	44 448
Summa kortfristiga fordringar	1 614 448	44 448

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 570 000	4 570 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	4 570 000	4 570 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen..

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

GÄVLE, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tohm Granfeldt
Ordförande

Amanda Björklund

Gunilla Mårtensson

Maryke Rademeyer

Joakim Widell Genborg

Revisorspåteckning

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

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Gullregnet i Gävle

Organisationsnummer 769633-1276

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullregnet i Gävle.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Gullregnet i Gävle för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575122215

Dokument

Årsredovisning Gullregnet 2025
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-04-11 16:01:33 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2026-04-12 18:43:02 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Tohm Granfeldt (TG)
thom.granfeldt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOHM GRANFELDT"
Signerade 2026-04-12 16:29:11 CEST (+0200)

Gunilla Mårtensson (GM)
gunilla59.martensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA MARGARETHA MÅRTENSSON"
Signerade 2026-04-11 17:12:12 CEST (+0200)

Amanda Björklund (AB)
aaemaanda@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMANDA BJÖRKLUND"
Signerade 2026-04-12 10:39:00 CEST (+0200)

Maryke Rademeyer (MR)
maryke.carleen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARYKE RADEMEYER"
Signerade 2026-04-12 18:05:55 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575122215

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARLENE JONSSON"

Signerade 2026-04-12 18:43:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

