

ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Gullbernahult 1

769633-8099

DAGORDNING

§29 Stadgarna

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för ledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Gullbernahult 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-7	Förvaltningsberättelse
s. 8	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 9	Resultaträkning
s. 10-11	Balansräkning
s. 12	Kassaflödesanalys
s. 13-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande i utan tidsbegränsning. §1, Brf Gullbernahult 1:s stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-26
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-02-15
Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-12

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Eriksson	2026
Eddie Sundkvist Hachicho	2026
Patric Martinsson	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sebastian Månsson	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ekonomitjänst B. Danielson AB	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Eriksson	2026
Pär Elgström	2026
Fredrik Westbom	2026

Föreningen tecknas av styrelsen. Firman tecknas alternativt av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3st protokollförda möten utöver föreningsstämma, extrastämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-05-08. 7st medlemmar representerade 5 lägenheter på föreningsstämman.



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos IF Skadeförsäkringar.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring.

Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Gullbernahult 99 i Karlskrona kommun, med adress Fruktvägen 12-30, 371 54 Karlskrona. Byggnaderna färdigställdes år 2021.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 ingen överlåtelse av bostadsrätt skett.

5 rok	10 st	136 kvm
Totalt	10 st	1360 kvm
Total tomtarea	3686 kvm	
BOA	1360 kvm	
LOA	0 kvm	
P-plats	10 st (respektive uppfart)	
Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Gullbernahult 99	21 550 000 kr	16 980 000 kr
	21 550 000 kr	16 980 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	21 550 000 kr	
Varav markvärde	4 570 000 kr	
Varav värde, bostäder	16 980 000 kr	
Fastigheter bebyggda senare än 2013 är skattebefriade i 15 år.		
Fastställd fastighetsskatt 2025	0 kr	



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning

PH Konsult & Förvaltning AB

Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)

PH Konsult & Förvaltning AB

Enligt stämmobeslut har styrelsen 20 000 kr att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK 2024

Energideklaration 2023

Radonmätning -

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 0 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 0 kr

OVK-BESIKTNING

Senaste OVK genomfördes 2024. Uppdraget utfördes under oktober månad av Lars Jensen ventilationsservice.

Nästa OVK ska genomföras 2027

VATTENMÄTARE OCH UTDEBITERING

2024-05-15 gjordes en överlåtelse av vattenmätare från Trivselhus AB till BRF Gullbernahult 1.

From det datum avläses VA mätare manuellt 4 ggr om året och ut faktureras medlemmarna.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett svagt negativt resultat om -370 282kr, vilket helt förklaras av de ökade avskrivningarna i bokföringsregelverket K3. Kassaflödet för året är positivt, 178 152kr.

Föreningen gör avskrivningar om 655 613kr, och sätter av 68 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 130 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

Förlusten för 2025 förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K3

Under 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar.

K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel stambyten och fasadbyten påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid. K3 blir obligatoriskt för att skapa jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet i hur bostadsrättsföreningar redovisar sin ekonomi.

I analys inför verksamhetsåret 2026 höjs avgiften 2,5%, vilket följer inflationen. En stabilitet syns på utgifter och räntor, men mot slutet av 2026 har föreningen en betydande låneomsättning, och en ny analys görs i samband med denna.

Budget innehåller avsättning till yttre fond om 68 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 655 613kr. Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 209 789kr. Budget visar en förlust om -571 214kr.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2026-09-01	0,98%	4 263 000 kr	0
Stadshypotek	2026-12-01	2,70%	3 992 125 kr	130 000
Stadshypotek	2029-12-01	2,80%	4 214 000 kr	0
			12 469 125 kr	130 000

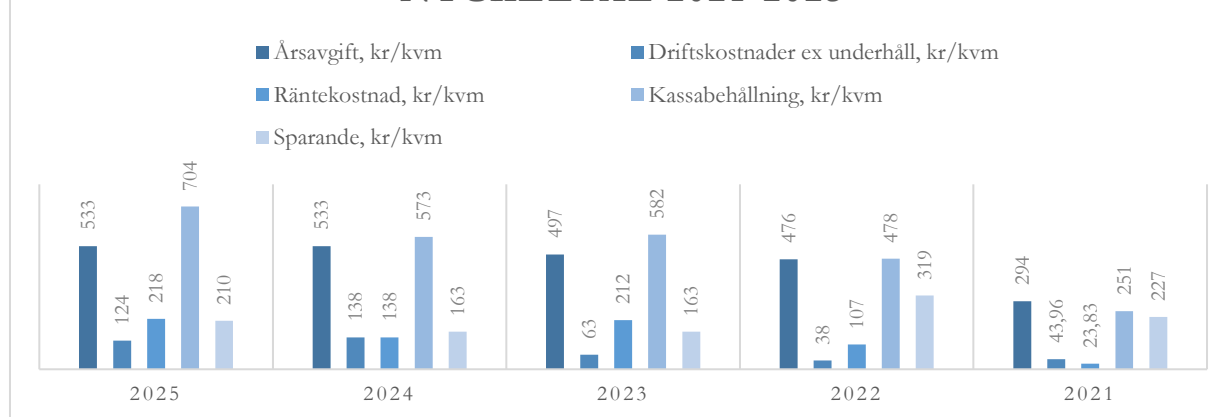
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	4 214 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	8 255 125 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,16%



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	782 589	752 222	675 411	647 500	400 448
Årsavgift, kr/kvm	533	533	497	476	294
Andel årsavgift, % av netto.	100	100	100	100	100
Räntekostnad, kr/kvm	218	286	212	107	23,83
Vattenkostnad, kr/kvm	42	24	0	0	0,00
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 846	15 846	15 449	15 449	0
Yttre fond, kr/kvm	200	150	100	50	0
Avskrivning, kr/kvm	482	181	181	181	135
Årets resultat, kr	-370 282	-110 636	-23 969	188 016	125 101
Rörelsens likviditetsöverskott, kr	178 152	-12 573	142 328	434 016	308 255
Total låneskuld, kr	12 469 125	12 599 125	12 729 125	12 870 000	12 967 500
Skuldsättning, kr/kvm	9 168	9 264	9 360	9 463	9 535
Räntekänslighet, %	16%	17%	19%	20%	32%
Nettoskuldsättning, kr/kvm	8 465	8 691	8 777	8 986	9 284
Kassabehållning, kr/kvm	704	573	582	478	251
Sparande, kr/kvm	210	100	163	319	227
Balansomslutning, kr	40 668 667	41 133 219	41 391 792	41 495 464	41 567 181
Soliditet, %	69%	69%	69%	69%	68%
Likviditet, %	21%	18%	17%	188%	125%

NYCKELTAL 2021-2025



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNIITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	28 300 000	272 000	85 148	-110 636
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		68 000	-68 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			-110 636	-110 636
Årets resultat				-370 282
Belopp vid årets utgång	28 300 000	340 000	-93 488	-370 282

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-93 488 kr
Årets resultat	-370 282 kr
Avsättning till yttre fond enligt budget	-68 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
Summa	-531 770 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-531 770 kr
Summa	-531 770 kr

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter



Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter		782 589	752 222
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		782 589	752 222
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-168 127	-188 202
Löpande reparationer och underhåll		0	-5 697
Övriga kostnader	3	-6 278	-7 349
Personalkostnader	4	-26 284	-26 284
Avskrivningar*	6	-655 613	-246 000
Summa rörelsekostnader		-856 302	-473 532
Rörelseresultat		-73 713	278 690
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-296 569	-389 326
Summa finansiella poster		-296 569	-389 326
Resultat efter finansiella poster		-370 282	-110 636
Resultat före skatt		-370 282	-110 636
Årets resultat		-370 282	-110 636

*Under 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslut om att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar, vilket innebär att föreningens avskrivningar ökat.

K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Med K3 kan föreningen undvika att stora underhållsprojekt, som till exempel stambyten och fasadbyten påverkar resultatet negativt i årsredovisningen. Istället räknas åtgärden som en tillgång som kan skrivas av, vilket balanserar föreningens ekonomi över tid.

K3 blir obligatoriskt för att skapa jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet i hur bostadsrättsföreningar redovisar sin ekonomi.



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		39 698 233	40 353 846
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		39 698 233	40 353 846
Summa anläggningstillgångar		39 698 233	40 353 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 282	12 909
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		13 282	12 909
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		957 152	779 373
<i>Summa kassa och bank</i>		957 152	779 373
Summa omsättningstillgångar		970 434	792 282
SUMMA TILLGÅNGAR		40 668 667	41 146 128



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 300 000	28 300 000
Fond för yttre underhåll		272 000	204 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 572 000	28 504 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-93 488	85 148
Årets resultat		-370 282	-110 636
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-463 770	-25 488
Summa eget kapital		28 108 230	28 478 512
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		3 910 500	8 385 125
Summa långfristiga skulder		3 910 500	8 385 125
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		8 558 625	4 214 000
Leverantörsskulder		19 843	5 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 469	62 874
Summa kortfristiga skulder		8 649 937	4 282 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 668 667	41 146 128



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-73 713	265 781
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	655 613	246 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	581 900	511 781
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-296 569	-389 326
	-296 569	-389 326
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	285 331	122 455
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-373	0
Förändring av rörelseskulder	22 821	-5 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 152	117 427
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-130 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-130 000
Årets kassaflöde	178 152	-12 573
Likvida medel vid årets början	779 373	791 946
Likvida medel vid årets slut	957 525	779 373



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde

Tillgång	Avskrivningstid	Slutår
Stomme och grund	100	2121
Yttertak	30	2051
Fasad	30	2051
Trapphus ytskikt m.m	20	2041
Trädgård och ytermiljö	25	2046
Fönster och dörrar	40	2061
Värme och sanitet, värmesystem	30	2051
Värme och sanitet, stamnät	50	2071
Ventilation	20	2041
El och nätverk	50	2071
Styr och övervakning	30	2051

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2025	2024
Not 1. Rörelseintäkter		
Årsavgifter	725 398	725 394
Utdebiterad drift, vatten	56 591	26 527
Påminnelseavgifter	600	300
Övriga fakturerade kostnader	0	0
Öresavrundning	0	1
Summa	782 589	752 222
Not 2. Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-46 049	-42 523
Ekonomisk förvaltning	-19 008	-18 108
Vicevärd	-16 536	-15 744
Revision	-3 750	-3 750
Energideklaration	0	0
Fastighetsskötsel	0	0
OVK	0	-48 685
Vatten	-82 232	-58 787
Möteskostnader	-552	-605
Summa	-168 127	-188 202



	2025	2024
Not 3. Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-1 541	-50
Redovisningstjänster	0	0
Bankkostnader	-3 124	-1 024
Bolagsverket	-800	-900
Kopieringskostnad	-813	0
Konsultarvode	0	-5 375
Summa	-6 278	-7 349
Not 4. Löner och arvode		
Löner och styrelsearvode		
Styrelsearvode	-20 000	-20 000
Summa löner och styrelsearvode	-20 000	-20 000
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-6 284	-6 284
Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner	-26 284	-26 284
Not. 5 Skulder till kreditinstitut		
Långgivare	Räntesats	Konv. datum
	Belopp 2025-12-31	Nästa års amortering
		Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,98%	2026-09-01
	4 263 000	0
Stadshypotek	2,70%	2026-12-01
	3 992 125	130 000
Stadshypotek	2,80%	2029-12-01
	4 214 000	0
	12 469 125	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 214 000	8 385 125
Nästa års amortering	130 000	130 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	8 125 125	4 344 000
Genomsnittsränta vid årets utgång, %	216,00%	2,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000	520 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till	11 949 125	12 079 125
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	8 400 000	8 400 000
Ingående anskaffningsvärden	32 875 000	32 875 000
Förändring av anskaffningsvärden		



	2025	2024
Ingående avskrivningar	-921 154	-675 154
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-655 613	-246 000
Akkumulerade avskrivningar	-1 576 767	-921 154
Utgående anskaffningsvärden	39 698 233	40 353 846
Anskaffningsvärde Stomme och grund	18 738 750	0
Akkumulerade avskrivningar	-525 058	0
Anskaffningsvärde Yttertak	328 750	0
Akkumulerade avskrivningar	-9 212	0
Anskaffningsvärde Fasad	2 630 000	0
Akkumulerade avskrivningar	-73 692	0
Anskaffningsvärde Trädgård & ytermiljö	657 500	0
Akkumulerade avskrivningar	-18 423	0
Anskaffningsvärde Fönster och dörrar	3 945 000	0
Akkumulerade avskrivningar	-110 538	0
Anskaffningsvärde Värme och sanitet, värmesystem	986 250	0
Akkumulerade avskrivningar	-27 635	0
Anskaffningsvärde Värme och sanitet, stamnät	1 643 750	0
Akkumulerade avskrivningar	-46 058	0
Anskaffningsvärde Ventilation	986 250	0
Akkumulerade avskrivningar	-27 635	0
Anskaffningsvärde El och nätverk	2 630 000	0
Akkumulerade avskrivningar	-73 692	0
Anskaffningsvärde Styr och övervakning	328 750	0
Akkumulerade avskrivningar	-9 212	0
Not 7 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-02-12

STYRELSEN FÖR BRF GULLBERNAHULT 1

Genom digital signatur

Karlskrona 2026

Marie Eriksson
Ordförande

Eddie Sundkvist Hachicho

Patric Martinsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur

Lenhovda 2026

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

BRF GULLBERNAHULT 1 769633-8099 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-12 14:21:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE ERIKSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196808113325

Marie Eriksson
Styrelseordförande
mmarie.eriksson@gmail.com
19680811-3325

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.68.104.17

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-12 17:37:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIC MARTINSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198812255035

Patric Martinsson
Styrelseledamot
patric.martinsson@gmail.com
19881225-5035

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.164.194.187

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-18 16:15:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDDIE SUNDKVIST
HACHICHO
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199504244113

Eddie Sundkvist Hachicho
Styrelseledamot
eddie_h31@hotmail.com
19950424-4113

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.88.111

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

2026-02-24 08:11:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF GULLBERNAHULT 1, 769633-8099

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Gullbernahult 1 för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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. Revisorerna 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 revisorerna 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gullbernahult 1 för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar

REVISORERNAS ANSVAR:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

UTTALANDE:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-02 09:10:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2026 1/1-31/12	2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	750 789	725 938	725 394	725 938	674 789
3220	Pantförskrivningsavgift	0	0	0	0	0
3290	Överlåtelseavgift	0	0	0	0	0
3540	Faktureringsavgifter	0	0	300	0	600
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	50
3650	Vatten	26 500	26 500	26 527	0	0
3740	Öresavrundning	0	0	1	0	-28
Summa intäkter		777 289	752 438	752 222	725 938	675 411

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	0	48 685	7 000	0
4142	Energidekaration	0	0	0	0	7 560
	Övriga besiktningsskostnader (5-årssyn)	50 000	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar		50 000	0	48 685	7 000	7 560
4110	Fastighetsskötsel	0	1 500	0	0	1 400
4780	Teknisk förvaltning / felanmälan	17 000	16 500	0	15 000	15 745
4781	Förvaltningsavtal	19 500	19 000	18 108	17 500	18 108
	Samfällighet	21 000	21 000	0	21 000	0
	Underhållsplan	2 000	6 250	0	0	0
5164	Snöröjning	10 000	10 000	0	15 000	0
Summa bevakning, skötsel och förvaltning		69 500	74 250	18 108	68 500	35 253
4301	Löpande reparationer	5 000	5 000	5 697	5 000	0
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Summa reparationer och underhåll		5 000	5 000	5 697	5 000	0
4630	Vatten och avlopp	62 500	0	58 787	0	0
4711	Försäkring	45 000	45 000	42 523	45 000	39 159
5190	Övriga fastighetskostnader	1 500	1 500	50	1 000	1 259
6061	Kreditupplysning / UC	500	500	0	500	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader	500	0	605	0	0
6490	Registreringsavgift, övrigt	1 000	800	900	800	800
6520	Tryckning, kopiering	0	0	0	0	0
6550	Konsultarvoden	0	0	5 375	0	50 143
6993	Lämnade bidrag och gåvor	0	0	0	0	0
Summa löpande driftskostnader		111 000	47 800	108 240	47 300	91 361
6410	Arvode	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
6421	Revisionsarvode	3 800	3 800	3 750	3 800	3 750
7510	Arbetsgivaravgifter	6 200	6 200	6 284	5 800	6 284
Summa arvode och revision		30 000	30 000	30 034	29 600	30 034
6570	Bankavgifter	2 000	2 000	1 024	2 000	1 070
8410	Räntor	300 000	340 000	389 199	410 000	288 102
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	127	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		302 000	342 000	390 350	412 000	289 172
Resultat före avskrivningar och avsättning till		209 789	253 388	151 108	156 538	222 031

Amortering per år

130 000 kr/år

Amorteringsgrad

1,03 %

Belåningsgrad

9288 kr/kvm

Sparande

154 kr/kvm



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2026	2025	2024	2024	2023
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7820	Avskrivning byggnader	0	246 000	246 000	246 000	246 000
	Stomme och grund	167 169	0	0	0	0
	Yttertak	12 782	0	0	0	0
	Fasad	102 252	0	0	0	0
	Utemiljö	31 954	0	0	0	0
	Fönster och dörrar	109 556	0	0	0	0
	Värme och sanitet, Frånluftsvärmesystem	42 179	0	0	0	0
	Värme och sanitet, stamnät	56 807	0	0	0	0
	Ventilation	106 513	0	0	0	0
	El och nätverk	71 009	0	0	0	0
	Styr och övervakning	12 782	0	0	0	0
	Summa avskrivningar	713 003	246 000	246 000	246 000	246 000
8874	Avsättn.föreningens rep.fond (ek. plan)	68 000	68 000	0	68 000	0
	Summa avsättning yttre fond	68 000	68 000	0	68 000	0
	Överskott / Underskott	-571 214	-60 612	-94 892	-157 462	-23 969
	Summa kostnader	777 289	752 438	752 222	725 938	675 411



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se