

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gammelbyn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gammelbyn 1:79	1990	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 5 910 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 910 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maud Elisabeth Vestman	Ordförande
Jesper Olsson	Styrelseledamot
Lage Johansson	Styrelseledamot
Sam Fredrik Masman	Styrelseledamot
Sofia Ånöstam	Styrelseledamot
Stefan Michael Dahlin	Suppleant
Ulf Henriksson	Suppleant

Valberedning

Jonas Söderblom

Marie-Catherine Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Patrik Nygard Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förbättring av nederkant av panel på föreningslokalen utvändigt
Förbättring av nederkant av panel på sophus utvändigt
Stamspolning i samtliga hus
- 2024** ● Målat fönster och altan/balkongdörr utvändigt
Målning av cykelförråd, carportar utvändigt
- 2025** ● Renovering av lekplats efter besiktning
Byte av värmepump och ackumulatortank i G-huset
Omläggning av betongplattor vid samtliga entréer

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av entréparti portar - Aluminium
Renovering av värmesystem (Om behov föreligger)
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2028** ● Målning av betongelement mellan balkonger

Avtal med leverantörer

Bevakning	Bevakningspoolen
Brandskyddsutrustning (besiktning)	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elleverantör	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Vakant
Frånluftsvärmepumpar (kontroll)	Upplands Kyl & Värme
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (drivsskötsel)	Kone hissar AB
Skadedjursbekämpning	Rentokil - Nomor
Snöröjning	JOKAB
Sophantering	Östhammars kommun
Tak (tillsyn/underhåll)	Forsbergs plåt
Trappstädning	IMUS
Trygghetsavtal	Aniticimex
Värmeanläggningarna (reparation/underhåll)	Söderlunds Rör
Vattenförsörjning	Gästrike Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen består av sex punkthus i fyra våningar med hiss och omfattar 96 lägenheter, 16 lägenheter i varje hus. Varje hus har en egen tvättstuga belägen i husets entréplan. Det finns bredband med fiber till varje lägenhet. Föreningen har en föreningslokal med fullt utrustat kök, som medlemmarna kan nyttja vid privata tillställningar samt uteplats med tillhörande möbler och grillplats. Föreningen har en mysig innergård med lekplats och en boulebana för föreningens medlemmar. I närheten finns butiker, banker, apotek, förskolor och skolor, olika idrottsanläggningar så som gym och padelbanor. På nära avstånd finns busshållplats med goda kommunikationer med Uppsala och Öregrund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån om 18 000 000 kronor, har delats upp i tre lika stora lån: ett med rörlig ränta, ett med tre års bindningstid till en ränta om 3,360 procent, samt ett med ett års bindningstid till en ränta om 3,280 %. Ingen amortering på lånen.

Föreningen har ett lån om 1 025 000 kronor som amorteras med 700 000 kronor per år till en ränta om 4.62 procent. Lånet löper med sista amortering i juni 2027.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 660 394	4 663 763	4 644 031	4 622 039
Resultat efter fin. poster	113 697	-945 537	721 999	1 134 349
Soliditet (%)	53	52	52	-
Yttre fond	9 152 675	9 632 673	9 264 119	8 785 565
Taxeringsvärde	53 800 000	52 800 000	52 800 000	52 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	770	770	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	97,5	90,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 219	3 338	3 456	3 574
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 219	3 338	3 456	3 574
Sparande / kvm totalyta, kr	162	49	242	293
Elkostnad / kvm totalyta, kr	234	300	251	162
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	55	51	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	355	302	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	4,71	1,95	-
Räntekänslighet (%)	4,18	4,33	4,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 456 400	-	-	5 456 400
Upplåtelseavgifter	125 035	-	-	125 035
Fond, yttre underhåll	9 632 673	-641 398	161 400	9 152 675
Balanserat resultat	8 021 341	-304 139	-161 400	7 555 802
Årets resultat	-945 537	945 537	113 697	113 697
Eget kapital	22 289 912	0	113 697	22 403 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 717 202
Årets resultat	113 697
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 400
Totalt	7 669 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	42 368
Balanseras i ny räkning	7 711 867

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 660 394	4 663 763
Övriga rörelseintäkter	3	5 462	4 900
Summa rörelseintäkter		4 665 856	4 668 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 789 821	-3 715 861
Övriga externa kostnader	9	-269 132	-233 391
Personalkostnader	10	-57 591	-156 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-799 488	-593 532
Summa rörelsekostnader		-3 916 032	-4 699 156
RÖRELSERESULTAT		749 824	-30 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 957	30 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-680 085	-945 568
Summa finansiella poster		-636 128	-915 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 697	-945 537
ÅRETS RESULTAT		113 697	-945 537

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	35 434 324	35 914 460
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	198 369	73 146
Pågående projekt	15	43 379	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 676 072	35 987 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 676 072	35 987 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 532	10 625
Övriga fordringar	16	6 621 465	6 968 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	54 832	53 310
Summa kortfristiga fordringar		6 688 829	7 032 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 829	14 795
Summa kassa och bank		14 829	14 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 703 658	7 047 293
SUMMA TILLGÅNGAR		42 379 730	43 034 899

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 581 435	5 581 435
Fond för yttre underhåll		9 152 675	9 632 673
Summa bundet eget kapital		14 734 110	15 214 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 555 802	8 021 341
Årets resultat		113 697	-945 537
Summa fritt eget kapital		7 669 499	7 075 804
SUMMA EGET KAPITAL		22 403 609	22 289 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 000 000	1 025 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	1 025 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 025 000	18 700 000
Leverantörsskulder		322 613	194 414
Skatteskulder		7 587	24 395
Övriga kortfristiga skulder		15 205	22 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	605 717	779 157
Summa kortfristiga skulder		13 976 122	19 719 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 379 730	43 034 899

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	749 824	-30 494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	799 488	593 532
	1 549 312	563 038
Erhållen ränta	43 957	30 525
Erlagd ränta	-775 926	-867 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	817 344	-274 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 381	-638
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 975	152 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	837 938	-122 523
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-487 954	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 954	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-350 016	-822 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 611 192	7 433 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 261 176	6 611 192

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gammelbyn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	7,74 %
Fasader	3,87 %
Balkonger	3,09 %
Fönster	7,74 %
Stamledningar VA	3,87 %
Stamledningar Värme	1,93 %
Ventilation	3,87 %
El	2,58 %
Hissar	7,74 %
Tvättmaskiner	6,60-7,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 547 880	4 547 880
Hysesintäkter p-plats	20 380	23 665
Hyror carport	60 480	61 180
Pantsättningsavgift	7 938	7 132
Överlåtelseavgift	20 528	22 926
Administrativ avgift	3 185	980
Öres- och kronutjämning	3	-0
Summa	4 660 394	4 663 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	4 900
Försäkringsersättning	5 462	0
Summa	5 462	4 900

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Larm och bevakning	0	4 507
Städning enligt avtal	104 004	104 004
Besiktningar	4 413	0
Hissbesiktning	8 813	9 509
Brandskydd	19 577	77 784
Bevakning	12 311	10 998
Myndighetstillsyn	0	7 506
Gårdkostnader	11 016	8 452
Gemensamma utrymmen	2 052	423
Snöröjning/sandning	27 466	51 833
Serviceavtal	52 733	94 308
Serviceavtal, hissar	51 445	0
Fordon	880	4 530
Förbrukningsmaterial	6 676	29 206
Summa	301 384	403 059

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 663	0
Tvättstuga	6 550	2 600
Dörrar och lås/porttele	775	7 621
VVS	9 543	17 058
Värmeanläggning/undercentral	47 943	17 750
Ventilation	20 281	0
Elinstallationer	0	32 571
Hissar	0	34 372
Tak	17 906	8 813
Mark/gård/utemiljö	5 098	0
Vattenskada	64 262	0
Summa	186 021	120 785

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	49 375
Dörrar och lås	0	13 600
Hiss	42 368	0
Fönster	0	578 423
Summa	42 368	641 398

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 382 211	1 773 348
Vatten	396 557	326 052
Sophämtning/renhållning	184 610	170 874
Summa	1 963 378	2 270 274

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 694	88 378
Skadedjursförsäkring	36 564	35 486
Bredband	2 013	0
Fastighetsskatt	161 400	156 480
Summa	296 671	280 344

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 244	1 244
Tele- och datakommunikation	2 837	3 167
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	46 850	24 039
Fritids och trivselkostnader	2 432	1 403
Föreningskostnader	15 349	12 523
Förvaltningsarvode enl avtal	142 249	136 497
Överlåtelsekostnad	20 580	26 078
Pantsättningskostnad	11 760	6 880
Administration	9 311	6 915
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	7 770	7 770
Summa	269 132	233 391

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 191	60 000
Löner till kollektivanst	16 100	18 090
Lön - fastighetskötare	0	54 510
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	9 300	23 773
Summa	57 591	156 373

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	680 085	945 568
Summa	680 085	945 568

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 556 746	70 556 746
Årets inköp	285 200	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 841 946	70 556 746
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 642 286	-34 082 906
Årets avskrivning	-765 336	-559 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 407 622	-34 642 286
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 434 324	35 914 460
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>810 000</i>	<i>810 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
Summa	52 800 000	52 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 902	126 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 902	126 902
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-126 902	-126 902
Utgående ackumulerad avskrivning	-126 902	-126 902
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 532 301	1 532 301
Årets inköp	159 375	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 691 676	1 532 301
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 459 155	-1 425 003
Årets avskrivning	-34 152	-34 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 493 307	-1 459 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	198 369	73 146

NOT 15, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	155 006	0
Erhållet bidrag	-111 627	0
Summa pågående arbeten	43 379	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	375 118	372 166
Transaktionskonto	1 206 404	1 573 359
Borgo räntekonto	5 039 943	5 023 038
Summa	6 621 465	6 968 563

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 412	22 120
Förutbet försäkr premier	32 749	31 190
Förutbet bredband	671	0
Summa	54 832	53 310

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	3,11 %	6 000 000	18 000 000
Swedbank	2026-05-25	4,62 %	1 025 000	1 725 000
Swedbank	2028-02-25	3,36 %	6 000 000	
Swedbank	2026-02-25	3,28 %	6 000 000	
Summa			19 025 000	19 725 000
Varav kortfristig del			13 025 000	18 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 478	8 471
Uppl kostn el	132 541	209 589
Uppl kostn räntor	40 024	135 865
Uppl kostn vatten	20 394	0
Uppl kostnad arvoden	0	29 921
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 401
Förutbet hyror/avgifter	404 280	385 910
Summa	605 717	779 157

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 378 000	66 378 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östhammar

Maud Elisabeth Vestman
Ordförande

Jesper Olsson
Styrelseledamot

Lage Johansson
Styrelseledamot

Sam Fredrik Masman
Styrelseledamot

Sofia Ånöstam
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Patrik Nygard
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 12:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2026 10:11

DOCUMENT ID:

S1HQxfnxGe

ENVELOPE ID:

HkB7xzhgMg-S1HQxfnxGe

DOCUMENT NAME:

Brf Gammelbyn, 716422-3880 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1e1914aa55f08af947df69505970c53b00da6a3b7a1fa0a
102673b638f6082caf160143223ab4d656188699c132b5
6414b0360246fd2da84b52a34344c90824c

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
1. SOFIA EVA VIOLA ÅNÖST AM sofia.anostam@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:18 02.06.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.41
2. Jesper Tobias Olsson jesper_olsson335@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:19 02.06.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.18.110
3. MAUD ELISABETH VEST MAN maud.vestman@live.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:38 02.06.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.31
4. SAM FREDRIK MASMAN heppa74@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 11:44 02.06.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.157
5. LAGE JOHANSSON lage.johansson.53@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 11:57 02.06.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.151
6. ANDERS PATRIK NYGARD patrik.nygard@bdo.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 12:37 02.06.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gammelbyn, org.nr 716422-3880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gammelbyn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gammelbyns 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risken 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 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gammelbyn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Patrik Nygard

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 12:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2026 10:11

DOCUMENT ID:

BJUXIMnlzx

ENVELOPE ID:

BJIB7IG3eGe-BJUXIMnlzx

DOCUMENT NAME:

RB_716422-3880.pdf

3 pages

SHA-512:

6ef11879e1d501babbb335187367488c019f6c35dc4e8d
0589d877235c749d90e65b2fe8db288b93e48c69a8557
7e48bc109bb63b1264bf362c2982b5592a591

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS PATRIK NYGARD	Signed	02.06.2026 12:37	eID	Swedish BankID
patrik.nygard@bdo.se	Authenticated	02.06.2026 12:36	Low	IP: 217.119.170.26

* 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



PAeS
sealed