

Årsredovisning
för
Brf Gamla Skolan

769635-9111

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Gamla Skolan 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har 28 lägenheter som färdigställdes 2020.
Total boyta är 1 969 kvm.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Förlust

Underskott i resultat på grund av ökade räntekostnader samt inflation.
Avgiftshöjningar för att undvika underskott i framtiden.

Underhållsplan

Underhållsplan finns.

Medlemsinformation

Föreningen har 41 medlemmar den 31 december 2025.

Styrelsen

Lizelott Löwendahl	ordförande
Susanne Edström	ledamot
Monica Olsson	ledamot
Erika Persson	ledamot
Kamilla Bengtsson	ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 242	2 275	1 872	1 740
Resultat efter finansiella poster	-171	241	-71	-230
Soliditet (%)	64,3	64,1	63,8	63,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	792	655	629
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 816	12 952	13 088	13 224
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	378	219	139
Räntekänslighet (%)	16,2	16,3	20,0	21,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	253	263	350
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,5	66,6	68,9	71,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 860 000	288 000	-462 726	241 423	46 926 697
Disposition av föregående års resultat:		76 000	165 423	-241 423	0
Belopp vid årets utgång	46 860 000	364 000	-297 303	0	46 926 697

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-297 303
årets förlust	-170 574
	-467 877

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-467 877
	-467 877

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 242 060	2 275 092
Övriga rörelseintäkter		2 903	67 694
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 244 963	2 342 786
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-932 116	-754 383
Övriga externa kostnader	4	-64 188	-64 916
Styrelsekostnader	5	-23 102	-27 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-503 262	-503 262
Summa rörelsekostnader		-1 522 668	-1 349 564
Rörelseresultat		722 295	993 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 599	13 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-909 468	-765 776
Summa finansiella poster		-892 869	-751 799
Resultat efter finansiella poster		-170 574	241 423
Resultat före skatt		-170 574	241 423
Årets resultat		-170 574	241 423

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	70 696 930	71 200 192
Summa materiella anläggningstillgångar		70 696 930	71 200 192
Summa anläggningstillgångar		70 696 930	71 200 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		432 828	398 435
Övriga fordringar		0	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 321	68 358
Summa kortfristiga fordringar		501 149	466 831
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 469 132	1 485 178
Summa kassa och bank		1 469 132	1 485 178
Summa omsättningstillgångar		1 970 281	1 952 009
SUMMA TILLGÅNGAR		72 667 211	73 152 201

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 860 000	46 860 000
Fond för yttre underhåll		364 000	288 000
Summa bundet eget kapital		47 224 000	47 148 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-297 303	-462 726
Årets resultat		-170 574	241 423
Summa fritt eget kapital		-467 877	-221 303
Summa eget kapital		46 756 123	46 926 697
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 966 512	25 234 288
Summa långfristiga skulder		24 966 512	25 234 288
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		267 776	267 776
Leverantörsskulder		57 508	93 527
Övriga skulder		2 466	3 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	616 826	626 770
Summa kortfristiga skulder		944 576	991 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 667 211	73 152 201

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-170 574	241 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	503 262	503 262
Betald skatt	38	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	332 726	744 647
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-34 393	8 248
Förändring av kortfristiga fordringar	37	-37 997
Förändring av leverantörsskulder	-36 018	51 052
Förändring av kortfristiga skulder	-10 622	-29 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 730	736 350
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-267 776	-267 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267 776	-267 776
Årets kassaflöde	-16 046	468 574
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 485 178	1 016 604
Likvida medel vid årets slut	1 469 132	1 485 178

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

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 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 560 120	1 560 120
Garageplats/parkering	64 800	64 800
Preliminära driftskostnader	617 156	650 172
Öres- och kronutjämning	-16	0
	2 242 060	2 275 092

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
V/A	98 800	96 435
Gas	250 563	226 976
El	187 173	173 800
Avfallshantering	31 000	32 000
Fastighetsskötsel Axcell	62 036	59 564
Fastighetsförsäkring	32 571	29 189
Bredband	50 844	46 768
Övriga kostnader	170 334	29 994
Trädgård/snöröjning	48 795	59 657
	932 116	754 383

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	44 100	43 050
Ersättningar till revisor	13 000	13 000
Bankkostnader	3 958	3 096
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	5 770
Hyra av inventarier och verktyg	2 330	0
	64 188	64 916

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	19 250	22 250
Arbetsgivaravgifter	3 852	4 753
	23 102	27 003

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	503 262	503 262
	503 262	503 262

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnad fastighet	909 468	765 776
	909 468	765 776

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 634 000	73 634 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 634 000	73 634 000
Ingående avskrivningar	-2 433 808	-1 930 546
Årets avskrivningar	-503 262	-503 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 937 070	-2 433 808
Utgående redovisat värde	70 696 930	71 200 192

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	13 838	11 025
Fastighetsförsäkring	35 223	32 571
Fastighetsförvaltning	10 497	15 509
Bostadsrätterna	4 480	4 970
Bredband	4 283	4 283
	68 321	68 358

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,44	2026-03-01	8 163 616	8 431 392
Stadshypotek	1,31	2025-03-01	0	8 900 000
Stadshypotek	2,94	2028-03-01	8 900 000	0
Stadshypotek	3,72	2027-03-01	8 170 672	8 170 672
Avgår kortfristig del			-267 776	-267 776
			24 966 512	25 234 288
Kortfristig del av långfristig skuld			267 776	267 776

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 23 925 408 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 733	63 995
Förutbetalda intäkter	557 092	562 775
	616 825	626 770

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 774 000	26 774 000
	26 774 000	26 774 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Kävlinge 2026-03-10



Lizelott Löwendahl
Ordförande



Monica Olsson



Erika Persson



Susanne Edström



Kamilla Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-10



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Skolan, org.nr 769635-9111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Skolan för år 2025.

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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gamla Skolan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 10 mars 2026



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor