

# Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Gylfe

717600-0755



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gylfe

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 39:1	1933	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1933

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 195 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Vilhelm Kilander	Ordförande
Johan Domeij	Styrelseledamot
Poul Enger	Styrelseledamot
Björn Hellman	Styrelsesuppleant
Lisa Idzikowska	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Sofia Nordström

Louise Vissberger

Marie Aune (till och med september 2024, har sålt lägenhet)

### Firmateckning

Firman tecknas av två av föreningens styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Niklas Feiff	Revisor	Feiff Revision AB
Lovisa Lindholm	Revisorssuppleant	Feiff Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-19. Beslut om ändring av stadgar är giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor. Första beslut om ändring av stadgar togs på extra föreningsstämma och det andra beslutet togs på ordinarie stämma. Besluten konstaterades ha uppnått erforderlig majoritet, samtliga närvarande instämde i beslutet..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 1992** ● Byte av fönster  
Byte av tak  
Byte av stammar  
Nya elledningar  
Ny puts på fasad
- 2006** ● Installation av bredband
- 2010** ● Renovering av trapphus  
Målning av utsida på fönster och i vissa fall även byte av kramar
- 2015** ● Stamspolning
- 2018** ● Byte av värmeväxlare  
Byte av radiatorventiler
- 2019** ● Översyn av tak (pannor)  
Målning fönster utsida  
Utbyte av tvättmaskin
- 2021** ● Renovering av tak
- 2022** ● Byte av tvättmaskin  
Byte av portar
- 2023** ● Spolning av stammar  
Byte av expansionskärl  
Översyn av säkerhet i källaren, installation av nya brytskydd mot gården och byggnation av nya förråd  
Installation av belysning vid uteplats  
Obligatorisk ventilationskontroll och ventilationsrengöring

## Planerade underhåll

- 2024** ● Fasadrenovering  
Installation av temperaturgivare sensorer (effektivisering av fjärrvärmeförbrukning)  
Byte av fönsterbleck och karmbottenrenovering

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning Uppsala AB (ändrat namn våren 2024 från Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB)

## Övrig verksamhetsinformation

### Översyn av stadgar:

Översyn har stadgar har gjorts mot bakgrund av ändringar i bostadsrättslagen vilka trätt i kraft 1 januari 2023, i samband med uppdateringar har även anpassning gjorts till branschpraxis. Översyn av stadgar har gjorts i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare Nabo och uppdatering har gjorts enligt Nabos mönsterstadgar. Nya stadgar registrerades 18 december 2023 vilka ersatt stadgar från 18 december 2018.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årets resultat uppgick till 202 286 (-104 006) kr.

Rörelseintäkterna ökade med 22% till 2 074 137 ( 1 704 350) kr - ökade avgifter:

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter och parkeringsavgifter 1 januari 2024 med 18%. Avgifterna höjdes för att möta ökade kostnader för den löpande verksamheten, vilka påverkats av framför allt av ökade taxebundna kostnader och räntekostnader samt för att säkerställa långsiktigt underhåll av föreningens fastighet.

Driftskostnaderna minskade med 11% till 1 165 980 (1 312 473) kr – högre kostnader föregående år för planerade underhåll 0 (201 322) kr:

Den största skillnaden mellan räkenskapsårets resultat avsåg att föregående år belastades resultat med kostnader för planerade underhåll, vilka avsåg slutförande av byte av entrédörrar och spolning av stammar. Exklusive föregående års planerade underhåll ökade driftskostnaderna med ca 5%. I driftskostnader ingår bland annat taxebundna kostnader som ökade med 14%, vilket förklaras primärt av ökad förbrukning av el och fjärrvärme i kombination med ökade priser, samt ökade priser för vatten. Planerat underhåll för byte av lås till entrédörrar (75 000 kr) har inte genomförts, det har skjutits på framtiden för att låsen fungerar tillräckligt bra. Eftersom fasadrenoveringen är ett större projekt har teknisk specialistkompetens upphandlats av Nabo. Installation av temperaturgivare/sensorer färdigställs under hösten 2024 för att effektivisera fjärrvärmearvändning.

Räntekostnader ökade till 302 809 (132 119) kr – äldre lån med låga räntor har löpt ut:

Ett av föreningens lån har i samband med förfallodag 28 december 2023 flyttats från SEB till Handelsbankens dotterföretag Stadshypotek. För det omlagda lånet har räntebindingstider fördelats mellan 3 och 4 år. Föreningen eftersträvar en fördelning av räntebindingstider på mellan 90 dagar upp till fem år för att skapa förutsebarhet i samband med planering av årsavgifter. Knappt en tredjedel av lånen har 90 dagars bindingstid, för dessa lån har räntorna ökat under räkenskapsåret jämfört med föregående period. För kommande räkenskapsår (2407–2506) förväntas dessa räntekostnader sjunka med hänsyn till Riksbankens genomförda och planerade sänkningar av styrräntan.

### Föreningens ekonomi och finansiering:

Årsavgifter ska täcka föreningens rörelsekostnader och räntekostnader samt amortering på föreningens lån, samt säkerställa långsiktigt underhåll av föreningens fastighet. Det är vidare viktigt för en bostadsrättsförening att kassaflödet över tid är positivt. Det innebär att tillräckligt med likvida medel behöver komma in i form av årsavgifter som ska täcka föreningens utgifter, se Kassaflödesanalys.

För planering av tekniskt underhåll och styrning av ekonomi har föreningen en underhållsplan, som har stämts av med teknisk kompetens hos Nabo. Planen omfattar fastighetens underhållsbehov och avsättningar görs i enlighet med planen till fond för yttre underhåll.

För att årsavgifter ska täcka föreningens rörelsekostnader, räntor och amortering, samt säkerställa långsiktigt underhåll av föreningens fastighet, har föreningen höjt årsavgifterna 1 januari 2024. Föreningen har i nuläget inga planer på att höja årsavgifterna för kommande period. För att finansiera framtida större ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nya lån och/eller höja årsavgiften. I samband med eventuella kommande räntesänkningar avser föreningen att öka amortering på lån.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K2, det innebär att utgifter som får dras av direkt skattemässigt har kostnadsförts i redovisningen. Utgifter för flertalet planerade underhåll av fastigheten redovisas, och har historiskt redovisats som kostnad. Därmed belastas resultatet direkt i stället för att tas upp som tillgång, med årliga avskrivningar som belastar resultatet med hänsyn nyttjandeperiod. Tillämpning av K2 innebär därmed att resultat kan vara negativt för de år som har större utgifter för underhåll. Att belasta resultatet med årliga avskrivningar för underhåll av fastigheten ger en mer rättvisande bild av resultatet, av den anledningen planerar föreningen att för byta redovisningsprinciper till K3.

### Förändringar i avtal

Bank: I samband med förfall 28 december 2023 har sista lånet hos SEB flyttats till Handelsbankens dotterföretag Stadshypotek, det innebär att samtliga lån finns samlade hos Handelsbanken/Stadshypotek.

Försäkring: Från och med 1 januari 2024 har föreningen bytt försäkringsföretag från Trygg Hansa till Länsförsäkringar. Utöver fastighetsförsäkring har föreningen även fortsättningsvis kvar tillägget för bostadsrättshavare. Via föreningens försäkringsförmedlare Bolander & Co inhämtades under år 2023 offerter och utvärdering gjordes av olika försäkringsföretag.

Övrigt: Föreningen har förhandlat om bredbandsavtalet om gruppanslutning vilket kommer att innebära lägre kostnader från och med 1 januari 2025. Det nya bredbandsavtalet innebar en kostnad på 69 kr i stället för 125 kr per mån och hushåll med samma hastighet 1000/1000 Mbit/s. Vidare erhålls en rabatt för hushållsavfall från och 1 januari 2024 med hänsyn till att föreningen uppfyller krav för full sortering av fastighetsnära insamling. Föreningen har utökat avtal med Boappa, utöver den kommunikationsplattform som föreningen använder för medlemmar och bokningssystem har föreningen återigen en extern hemsida.

### Övriga uppgifter

Övriga aktiviteter:

Styrelsen genomför själva kontinuerligt mindre reparationer och underhåll samt framtagning och uppdatering av dokument, som till exempel underhållsplan, för att minska kostnader. Vid behov anlitar föreningen företag och konsulter med relevant kompetens.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med brand- och elsäkerhet och uppdaterar fastigheten därefter.

Föreningen har övergått till att använda Nabos digitala verktyg för medlemskap och överlåtelse och att använda Nabos digitala brevlåda för att effektivisera posthanteringen.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 069 934	1 706 861	1 464 488	1 435 731
Resultat efter fin. poster	200 286	-114 006	-1 188 242	-1 616 960
Soliditet (%)	71	71	0	0
Yttre fond	296 678	249 000	192 000	597 032
Taxeringsvärde	49 800 000	49 800 000	49 800 000	38 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	759	652	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	97,6	97,7	98,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 122	4 156	4 187	3 993
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 122	4 156	4 187	3 993
Sparande per kvm totalyta, kr	169	116	75	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	16	17	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	169	164	160
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	70	70	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	255	251	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	1,44	0,70	0,90
Räntekänslighet (%)	4,48	5,47	6,42	6,21

**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

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	249 000	-	47 678	296 678
Uppskrivningsfond	25 987 600	-	-	25 987 600
Balanserat resultat	-3 428 747	-114 006	-47 678	-3 590 431
Årets resultat	-114 006	114 006	200 286	200 286
<b>Eget kapital</b>	<b>22 843 847</b>	<b>0</b>	<b>200 286</b>	<b>23 044 134</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 590 431
Årets resultat	200 286
<b>Totalt</b>	<b>-3 390 144</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	493 068
Balanseras i ny räkning	-3 883 212
	<b>-3 390 144</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 069 934	1 706 861
Övriga rörelseintäkter	3	4 203	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 074 137</b>	<b>1 706 857</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 165 980	-1 312 473
Övriga externa kostnader	9	-141 292	-126 278
Personalkostnader	10	-95 673	-83 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 886	-166 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 573 831</b>	<b>-1 689 146</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>500 305</b>	<b>17 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 790	422
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-302 809	-132 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 019</b>	<b>-131 717</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>200 286</b>	<b>-114 006</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>200 286</b>	<b>-114 006</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	31 456 581	31 595 553
Maskiner och inventarier	13	137 970	103 870
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 594 551</b>	<b>31 699 422</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 597 351</b>	<b>31 702 222</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 444	18 373
Övriga fordringar	15	17 603	58 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 356	77 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124 403</b>	<b>154 832</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		756 208	394 286
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>756 208</b>	<b>394 286</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>880 611</b>	<b>549 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 477 962</b>	<b>32 251 341</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Uppskrivningsfond		25 987 600	25 987 600
Fond för yttre underhåll		296 678	249 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 434 278</b>	<b>26 386 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 590 431	-3 428 747
Årets resultat		200 286	-114 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 390 144</b>	<b>-3 542 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 044 134</b>	<b>22 843 847</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 242 494	2 143 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 242 494</b>	<b>2 143 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 805 129	6 979 400
Leverantörsskulder		96 288	36 893
Övriga kortfristiga skulder		18 455	15 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	271 462	232 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 191 334</b>	<b>7 264 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 477 962</b>	<b>32 251 341</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>500 305</b>	<b>17 711</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	170 886	166 625
Erhållen ränta	2 790	422
Erlagd ränta	-300 930	-131 802
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>373 051</b>	<b>52 956</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 429	-54 860
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 358	29 125
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>502 838</b>	<b>27 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 014	-49 073
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66 014</b>	<b>-49 073</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	11 667	498 750
Amortering av lån	-86 569	-566 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-74 902</b>	<b>-67 475</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>361 922</b>	<b>-89 327</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>394 286</b>	<b>483 613</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>756 208</b>	<b>394 286</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gylfe har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 018 284	1 666 550
Hysesintäkter, p-platser	45 000	37 800
Övriga intäkter	6 650	2 511
<b>Summa</b>	<b>2 069 934</b>	<b>1 706 861</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Erhållna skadestånd	4 205	0
<b>Summa</b>	<b>4 203</b>	<b>-4</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	149 418	136 979
Besiktning och service	8 709	51 713
Trädgårdsarbete	1 501	5 020
Snöskottning	2 647	9 797
Övrigt	0	3 376
<b>Summa</b>	<b>162 275</b>	<b>206 885</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	4 599	19 055
Bostäder VVS	4 858	8 677
Tvättstuga	2 932	0
Dörrar och lås/porttele	4 732	1 903
El	10 313	0
Gård/markytor	2 494	0
<b>Summa</b>	<b>29 927</b>	<b>29 635</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Trapphus/port/entré	0	151 731
VA	0	49 591
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>201 322</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	38 808	35 617
Uppvärmning	439 382	370 723
Vatten	174 470	153 120
Sophämtning	78 665	80 390
<b>Summa</b>	<b>731 325</b>	<b>639 850</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	57 119	53 742
Kabel-TV	31 964	29 678
Bredband	73 500	73 500
Fastighetsskatt	79 870	77 861
<b>Summa</b>	<b>242 453</b>	<b>234 781</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	3 314	16 566
Datakommunikation	1 721	1 696
Övriga förvaltningskostnader	8 557	10 398
Juridiska kostnader	16 125	0
Revisionsarvoden	26 875	17 625
Ekonomisk förvaltning	73 066	69 760
Serv.avg branschorg.	6 000	5 952
Bankkostnader	5 634	4 281
<b>Summa</b>	<b>141 292</b>	<b>126 278</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	72 800	65 300
Sociala avgifter	22 873	18 470
<b>Summa</b>	<b>95 673</b>	<b>83 770</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	302 809	132 119
Övriga räntekostnader	0	20
<b>Summa</b>	<b>302 809</b>	<b>132 139</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 444 275	9 456 675
Uppskrivning mark	0	25 987 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 444 275</b>	<b>35 444 275</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 848 723	-3 709 751
Årets avskrivning	-138 972	-138 972
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 987 695</b>	<b>-3 848 723</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 456 581</b>	<b>31 595 553</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 800 000</b>	<b>49 800 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	782 455	733 382
Inköp	66 014	49 073
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>848 469</b>	<b>782 455</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-678 585	-650 932
Avskrivningar	-31 914	-27 653
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-710 499</b>	<b>-678 585</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>137 970</b>	<b>103 870</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-06-30	2023-06-30
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	646	309
Skattefordringar	8 207	10 216
Övriga fordringar	8 750	48 199
<b>Summa</b>	<b>17 603</b>	<b>58 724</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 537	18 047
Försäkringspremier	29 277	27 845
Kabel-TV	8 183	7 799
Bredband	6 125	6 125
Förvaltning	19 234	17 919
<b>Summa</b>	<b>86 356</b>	<b>77 735</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SEB	-	-	-	4 312 500
Stadshypotek	2024-12-30	4,21 %	2 143 125	2 160 625
Stadshypotek	2024-09-30	4,50 %	2 143 125	2 160 625
Stadshypotek	2024-09-03	4,53 %	483 875	488 775
Stadshypotek	2026-12-30	3,48 %	2 138 752	-
Stadshypotek	2027-12-30	3,34 %	2 138 746	-
<b>Summa</b>			<b>9 047 623</b>	<b>9 122 525</b>
Varav kortfristig del			4 805 129	6 979 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 673 103 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 348	0
Fastighetsskötsel	0	11 938
El	6 286	3 891
Uppvärmning	17 145	14 413
Utgiftsräntor	2 578	699
Förutbetalda avgifter/hyror	222 105	183 994
Beräknat revisionsarvode	22 000	17 500
<b>Summa</b>	<b>271 462</b>	<b>232 435</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	9 447 000	9 447 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med fasadrenovering hösten 2024 har föreningen tagit upp lån från Handelsbanken/Stadshypotek på 3,5 Mkr. Föreningen eftersträvar en fördelning av räntebindningstider på mellan 90 dagar upp till fem år för att skapa förutsebarhet i samband med planering av årsavgifter, av den anledningen har 2,8 Mkr en räntebindningstid på 4 år och 0,7 Mkr på 3 år. Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckning för nya lån har därmed ökat till 12 560 000 (9 447 000) kr. I samband med uppstart av fasadrenoveringen hösten 2024 har entreprenör påtalat behov av byte av fönsterbleck och karmbottenrenovering. Vidare påtalades behov av renovering av yttersidan på fönster.

## Underskrifter

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

Uppsala kommun

---

Johan Domeij  
Styrelseledamot

---

Poul Enger  
Styrelseledamot

---

Vilhelm Kilander  
Ordförande

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

---

Niklas Feiff, Feiff Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.10.2024 10:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.10.2024 13:45

DOCUMENT ID:

HJzAlsQMyye

ENVELOPE ID:

B1bCLs9fJkg-HJzAlsQMyye

DOCUMENT NAME:

Brf Gylfe, 717600-0755 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Poul Enger enger.poul@gmail.com	Signed Authenticated	08.10.2024 17:23 08.10.2024 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.141.56
2. Johan Stig Gustaf Domeij domeij@gmail.com	Signed Authenticated	08.10.2024 17:30 08.10.2024 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.141.16
3. VILHELM KILANDER vilhelm.kilander@gmail.com	Signed Authenticated	08.10.2024 19:46 08.10.2024 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.48
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	09.10.2024 10:40 09.10.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Gylfe

Org.nr 717600-0755

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gylfe för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 Brf Gylfe för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.10.2024 10:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.10.2024 13:45

DOCUMENT ID:

ry4ALocMkyx

ENVELOPE ID:

rylRLjqfkye-ry4ALocMkyx

DOCUMENT NAME:

Brf Gylfe Revisionsberättelse 2024-06-30.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	09.10.2024 10:40 09.10.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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