

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gylfe

716456-8888

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Gylfe intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 juni 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Borlänge den 10 juni 2025



Sten-Åke Axelsson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gylfe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borlänge.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 069 239 kr.

Fastighetsuppgifter

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten har inte del i samfällighet.

Föreningen äger fastigheten Lisselhamnen 3 i Borlänge kommun. I fastigheten finns 48 lägenheter med tillhörande carport- och garageplatser med motorvärmearruttag. Föreningen har ett begränsat antal laddplatser för elbilar som är avsedda för medlemmarna och som det finns möjlighet för medlemmarna att nyttja. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan 7 och 9 i Borlänge.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total tomtarea:	3 755 kvm
Total bostadsarea:	3 402 kvm

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan för fastigheten.

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Bytt ut lysrörsarmaturer med kvicksilver 89 tkr

Styrelse

Ordinäre ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t o m
Sten-Åke Axelsson	Ordförande	Stämman	2025
Roger Wester	Ledamot	Stämman	2026
Solveig Nyrup Jensen	Ledamot	Stämman	2025
Christer Enocksson	Ledamot	Stämman	2025
Anna Kvarnström	Ledamot	Stämman	2026

Styrelsesuppleanter

Pontus Johansson	Stämman	2025
Anne-Lie Jansson	Stämman	2025

Revisorer

Bengt-Åke Permats	Ordinarie revisor	Stämman	2025
-------------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Thomas Jonsson	Stämman	2025
Tommy Carlsson	Stämman	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomi.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemmar till	54
Årets tillkommande medlemmar	5
Årets avgående medlemmar	-3
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till	56 (varav 48 st har rösträtt)

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret tre (3) överlåtelse av bostadsrätter skett. (Föregående år fyra (4)).

Under 2024 höjdes årsavgiften med 1,50% från första juli.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 577	2 523	2 427	2 432
Resultat efter finansiella poster	509	516	745	52
Soliditet (%)	51,9	49,6	48,7	46,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	741	714	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 066	4 269	4 325	4 382
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 066	4 269	4 325	4 382
Sparande per kvm (kr/kvm)	309	354	340	288
Räntekänslighet (%)	5,4	5,8	6,1	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	174	150	125	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,9	99,8	99,9

Se definitioner av nyckeltalen under rubriken noter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 024 112	414 875	6 947 905	516 344	14 903 236
Årets avsättning UH-Fond		250 000	-250 000		0
Årets disp UH-Fond		-88 683	88 683		0
Disposition av föregående års resultat:			516 344	-516 344	0
Årets resultat				509 212	509 212
	7 024 112	576 192	7 302 932	509 212	15 412 448

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 302 932
årets vinst	509 212
	7 812 144
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	250 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-88 683
i ny räkning överföres	7 650 827
	7 812 144

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 576 505	2 523 403
Övriga rörelseintäkter		2 800	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 579 305	2 523 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 324 219	-1 213 076
Övriga externa kostnader	4	-120 151	-118 321
Personalkostnader	5	-72 581	-88 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-453 240	-442 476
Summa rörelsekostnader		-1 970 191	-1 862 781
Rörelseresultat		609 114	660 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	110 376	88 853
Räntekostnader	8	-210 278	-233 131
Summa finansiella poster		-99 902	-144 278
Resultat efter finansiella poster		509 212	516 344
Resultat före skatt		509 212	516 344
Årets resultat		509 212	516 344

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	24 059 459	24 457 851
Inventarier, verktyg och installationer	10	598 226	653 074
Summa materiella anläggningstillgångar		24 657 685	25 110 925
Summa anläggningstillgångar		24 657 685	25 110 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 364	33 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 256	82 569
Summa kortfristiga fordringar		41 620	115 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 022 033	4 793 631
Summa kassa och bank		5 022 033	4 793 631
Summa omsättningstillgångar		5 063 653	4 909 420
SUMMA TILLGÅNGAR		29 721 338	30 020 345

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 024 112	7 024 112
Fond för yttre underhåll	576 192	414 875
Summa bundet eget kapital	7 600 304	7 438 987

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 302 932	6 947 905
Årets resultat	509 212	516 344
Summa fritt eget kapital	7 812 144	7 464 249
Summa eget kapital	15 412 448	14 903 236

Långfristiga skulder

12, 13

Övriga skulder till kreditinstitut	13 353 500	14 332 500
Summa långfristiga skulder	13 353 500	14 332 500

Kortfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut	479 000	189 000
Leverantörsskulder	131 671	271 460
Skatteskulder	7 475	8 875
Övriga skulder	7 823	8 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 421	306 465
Summa kortfristiga skulder	955 390	784 609

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 721 338

30 020 345

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	509 212	516 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet - avskrivningar	453 240	442 476
Betald skatt	3 448	5 592

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

965 900 964 412

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	69 321	-78 189
Förändring av leverantörsskulder	-139 789	149 188
Förändring av kortfristiga skulder	311 970	3 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 207 402	1 039 273

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-55 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-55 490

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-979 000	-181 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-979 000	-181 500

Årets kassaflöde

228 402 802 283

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 793 631	3 991 348
Likvida medel vid årets slut	5 022 033	4 793 631

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 569 773	2 519 981
Andrahandsavgift	0	1 312
Pantförskrivningsavgift	2 304	525
Överlåtelseavgift	4 298	1 432
Övriga intäkter	130	154
	2 576 505	2 523 404

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och parkeringsplats med motorvärmare.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	181 256	123 056
Underhåll	110 297	208 629
Fastighetsavgift	78 240	76 272
Snöröjning halkbekämpning	28 977	41 168
Taxebundna avgifter	712 362	583 290
Fastighetsförsäkring	49 396	42 008
Övriga kostnader	163 690	138 653
	1 324 218	1 213 076

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	-94 401	-88 849
Revisionskostnad	-5 000	-5 000
Övriga externa kostnader	-20 750	-24 472
	-120 151	-118 321

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden och andra ersättningar	64 225	79 850
Sociala avgifter	8 356	9 058
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72 581	88 908
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Årets avskrivningar inventarier	-54 848	-44 084
Årets avskrivningar byggnader	-398 392	-398 392
	-453 240	-442 476
	-453 240	-442 476

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	110 280	88 738
	110 280	88 738

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	210 278	233 128
Övriga räntekostnader	0	3
	210 278	233 131

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	39 839 164	39 839 164
Mark	1 820 000	1 820 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 659 164	41 659 164
Byggnader	-17 201 313	-16 802 921
Utgående ackumulerade avskrivningar vid årets början	-17 201 313	-16 802 921
Årets avskrivningar byggnader	-398 392	-398 392
Årets avskrivningar	-398 392	-398 392
Utgående redovisat värde	24 059 459	24 457 851
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	40 200 000	40 200 000
Bokfört värde byggnader	22 239 459	22 637 851
Bokfört värde mark	1 820 000	1 820 000
	24 059 459	24 457 851

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	978 795	923 304
Inköp	0	55 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	978 795	978 795
Ingående avskrivningar	-325 721	-281 637
Årets avskrivningar	-54 848	-44 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 569	-325 721
Utgående redovisat värde	598 226	653 074

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	12 899	10 700
Tele 2	17 982	17 894
Överlåtselser & pantnoteringar	0	1 432
CFS Larm	9 375	0
Naturvårdsverket	0	52 542
	40 256	82 568

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 757 500	13 576 500
	12 757 500	13 576 500

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 832 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 353 500	14 332 500
	13 353 500	14 332 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	479 000	189 000
	479 000	189 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 891 000	34 891 000
	34 891 000	34 891 000

Borlänge 2025-06-10

S-Å Axelsson

Sten-Åke Axelsson
Ordförande

Christer Enoksson

Christer Enoksson

Anna Kvarnström

Anna Kvarnström

Per Roger Wester

Per Roger Wester

Solveig Nyrup Jensen

Solveig Nyrup Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-31

Bengt-Åke Permats

Bengt-Åke Permats
Revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Gylfe
Org nr 716456-8888

Jag har granskat räkenskaper och bokslut samt styrelsens förvaltning i brf Gylfe för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaper och bokslut inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i bokslutet.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag förutom räkenskapsmaterial även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med bokföringslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Bokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- överför resultatet i ny räkning
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Dala-Floda 2025-05-31

Bengt-Åke Permat