

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4
Org nr: 782600-0312

2025-01-01 – 2025-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gylletorget Nr 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

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 har sitt säte i Borlänge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-03.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 67% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 124 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 207 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna på övriga komponenter blir högre jämfört med innan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gaffeln 1, Skeden 1 och Gylle 24:1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adresser är Löjtnantsgatan 1-22 i Borlänge. Föreningen äger marken.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam (Gallagher). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	27
2 rum och kök	45
3 rum och kök	39
4 rum och kök	6
Summa	117

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	25
Antal p-platser	98

Total tomtarea	15 568 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 193 m ²
Lokaler bostadsrätt	2 021 m ²
Lokaler hyresrätt	777 m ²

Årets taxeringsvärde	49 912 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 880 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Pizzeria	47 m ²
Lokal	47 m ²
Borlänge konststudiegrupp	132 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,07 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsservice
Securitas AB	Störningsjour
Presto AB	Brandskydd
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Borlänge Energi AB	Laddstolpar
Electrolux och Hedmans Maskintjänster	Tvättmaskiner
Anticimex AB	Skadedjur

Teknisk status

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 reparationer för 214 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2026 (K3 översgång för 2025) och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 145 tkr/år. Av detta är 559 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 440 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 452 tkr. Avsättning har gjorts med 452 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996
Fönsterbyte	2007
Dörrbyte	2011
Balkongrenovering	2014
Takrenovering	2013
Isolering av vind	2015
Installationer	2015
Målning av fasad	2015
Reilining	2016
Fasadbelysning	2016
Snörasskydd	2016
Renovering av möteslokal	2017
Byte av vvs system	2018
Byte av låssystem	2018
Ventilationsarbeten	2018
Garageportar	2018
Lokaler	2019
Byte av balkongräcken	2019
Reparation av trappor	2019
Parkering/asfalt	2019
Underhållsspolning	2020
Grävning nedfart	2020
Rensning av ventilationskanaler	2020
Mossborttagning Garagetak	2020
Målning P-rutor	2020
Byte kulvert	2021
Ombyggnad ventilation	2021
Byte el-central	2021
Asfaltering	2021
Kamera insp., kulvertbyte, skyddsplank	2022
Takluckor m. montering och skorstenshuvar	2022
Beskärning av buskar och ny gräsmatta	2023
Nytt torkskåp och tumlare	2024
Uppgradering el	2024
Målning av tvätthall	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning av tvättstuga	43 750
Nedtagning av träd & buskar	59 015
Öppning av slits för vvs-översyn	27 291

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Olsson	Ordförande	2027
Ronny Synnegård	Ledamot	2026
Niklas Ekengren	Ledamot	2027
Simon Strand	Ledamot	2027
Liselott Lindmark	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lucas Wistasäng	Suppleant	2027
Thomas Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision o Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen tillsatt	Auktoriserad revisor	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

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 ekonomin.

Föreningen har registrerat nya stadgar från 2025-02-03.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 568 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

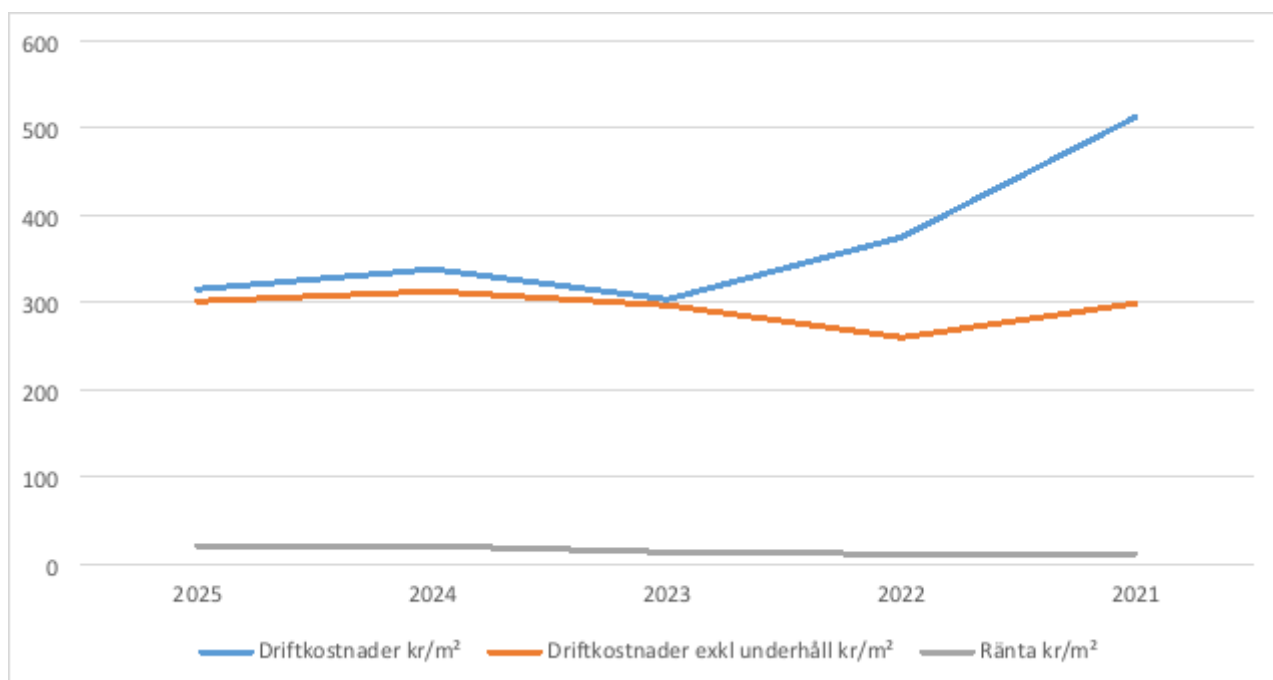
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 684	5 672	5 649	5 534	5 402
Resultat efter finansiella poster*	1 083	812	1 211	548	-717
Soliditet %*	23	10	1	-12	-19
Likviditet %	62	67	55	81	275
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	90	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	568	568	568	557	541
Energikostnad kr/kvm*	177	175	153	123	119
Sparande kr/kvm*	122	134	156	198	174
Skuldsättning kr/kvm*	494	680	704	928	952
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	536	737	763	1 006	1 032
Räntekänslighet %*	0,9	1,3	1,3	1,8	1,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	826 633	0	0	4 661 156	-5 426 822	812 320
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					812 320	-812 320
Reservering underhållsfond				452 000	-452 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-130 056	130 056	
Årets resultat						1 083 375
Vid årets slut	826 633	0	0	4 983 100	-4 936 446	1 083 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 614 502
Årets resultat	1 083 375
Årets fondreservering enligt stadgarna	-452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 056
Summa	-3 853 071

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 853 071

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 083 375
Avsättning till underhållsfond	-452 000
Ianspråktagande av underhållsfond	130 056
Årets resultat när fondförändringen beaktas	761 431

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 683 749	5 672 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 770	10 560
Summa		5 712 519	5 683 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 142 961	-3 377 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 061 061	-1 007 176
Personalkostnader	Not 6	-154 221	-132 624
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-123 879	-263 615
Summa rörelsekostnader		-4 482 122	-4 781 405
Rörelseresultat		1 230 396	901 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 416	108 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-213 438	-198 032
Summa finansiella poster		-147 022	-89 333
Resultat efter finansiella poster		1 083 375	812 320
Årets resultat		1 083 375	812 320



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 422 134	4 546 013
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 422 134	4 546 013
Summa anläggningstillgångar		4 422 134	4 546 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-21 354	-23 827
Övriga fordringar	Not 13	7 448	111 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	538 294	495 236
Summa kortfristiga fordringar		524 388	582 519
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 513 801	3 726 679
Summa kassa och bank		3 513 801	3 726 679
Summa omsättningstillgångar		4 038 189	4 309 198
Summa tillgångar		8 460 323	8 855 212



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	826 633	826 633
Fond för yttre underhåll	4 983 100	4 661 156
Summa bundet eget kapital	5 809 733	5 487 789
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 936 446	-5 426 822
Årets resultat	1 083 375	812 320
Summa fritt eget kapital	-3 853 071	-4 614 502
Summa eget kapital	1 956 662	873 287
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 590 000
Summa långfristiga skulder	0	1 590 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 199 976
Leverantörsskulder	Not 17	238 973
Skatteskulder	Not 18	5 623
Övriga skulder	Not 19	229 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	718 241
Summa kortfristiga skulder	6 503 661	6 391 925
Summa eget kapital och skulder	8 460 323	8 855 212



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 230 396	901 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	123 879	263 615
	1 354 276	1 165 268
Erhållen ränta	59 015	89 209
Erlagd ränta	-193 638	-198 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 219 653	1 056 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	65 532	-138 359
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	351 913	-48 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 637 098	869 107
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-55 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-55 906
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 849 976	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 849 976	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-212 878	573 201
Likvida medel vid årets början	3 726 679	3 153 478
Likvida medel vid årets slut	3 513 801	3 726 679
Kassa och Bank BR	3 513 801	3 726 679



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Omklassificeringen har gjorts i år, dvs att övriga ersättningar har flyttats från övriga rörelseintäkter till nettoomsättning. Detta eftersom omklassificeringen påverkar resultaträkningen.

I månadsavgiften ingår värme vatten avfall. Hushållselen betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om. Varför jämförelsebarheten kan vara begränsad

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund (inkl. bostadsrättsinnehavarens UH-anstv.)	Linjär	120
Stamledning värme		50
Stamledning VA		50
Fasad		25
Fönster		60
Tak		80
El		50
Ventilation		30
Dörrar,		30
Entré partier		40
Inventarier och verktyg		5-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 578 588	4 578 588
Årsavgifter, lokaler	655 380	655 380
Hyrer, bostäder	18 204	18 204
Hyrer, lokaler	174 495	171 090
Hyrer, garage	108 170	103 970
Hyrer, p-platser	172 750	175 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-11 124	-11 124
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-44 264	-44 814
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-835	-1 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 975	-19 400
Elavgifter	6 289	2 028
Övriga ersättningar	40 071	44 426
Summa nettoomsättning	5 683 749	5 672 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag	22 363	0
Övriga rörelseintäkter	6 407	10 560
Summa övriga rörelseintäkter	28 770	10 560

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-130 056	-262 195
Reparationer	-213 642	-243 588
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 120	-159 270
Försäkringspremier	-180 728	-161 365
Kabel- och digital-TV	-249 887	-259 787
Serviceavtal	-43 566	-67 296
Obligatoriska besiktningar	-4 120	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-864	-343
Snö- och halkbekämpning	-147 604	-229 811
Förbrukningsinventarier	-28 641	-60 573
Vatten	-408 492	-365 062
Fastighetsel	-141 318	-134 355
Uppvärmning	-1 215 305	-1 252 267
Sophantering och återvinning	-175 745	-175 565
Förvaltningsarvode drift	-32 874	-6 513
Summa driftskostnader	-3 142 961	-3 377 990

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-947 709	-907 455
Arvode, yrkesrevisorer	-33 250	-17 500
Övriga försäljningskostnader	-4 234	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-50 288	-47 823
Kreditupplysningar	-197	-108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 101	-26 931
Bankkostnader	-4 283	-4 267
Summa övriga externa kostnader	-1 061 061	-1 007 176

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-70 900	-100 000
Sammanträdesarvoden	-50 000	-4 400
Sociala kostnader	-33 321	-28 224
Summa personalkostnader	-154 221	-132 624

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-123 879	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-263 615
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-123 879	-263 615

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	66 275	108 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	99
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	124	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 416	108 699

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 267	-197 886
Övriga räntekostnader	-171	-146
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 438	-198 032

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 278 793	5 888 000
Mark		17 000
Tillkommande utgifter		12 334 887
	18 278 793	18 239 887
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		55 904
	0	55 904
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 278 793	18 295 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 749 779	-5 888 000
Tillkommande utgifter		-7 598 165
	-13 749 779	-13 486 165
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-123 879	
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-263 615
	-123 879	-263 615
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 873 658	-13 749 780
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 405 134	0
Varav		
Byggnader	4 405 134	
Mark		17 000
Tillkommande utgifter		4 529 013
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 000 000	42 790 000
Lokaler	2 912 000	3 090 000
Totalt taxeringsvärde	49 912 000	45 880 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 936 000</i>	<i>36 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 976 000</i>	<i>9 245 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	187 425	187 425
	187 425	187 425
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 425	187 425
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-187 425	-187 425
	-187 425	-187 425
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-187 425	-187 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-187 425	-187 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 096	-5 209
Kundfordringar	360	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	-18 618	-18 618
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-21 354	-23 827

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	540	109 698
Fordringar hos leverantörer	6 908	1 412
Summa övriga fordringar	7 448	111 110

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	26 892	19 490
Förutbetalda försäkringspremier	192 561	180 728
Förutbetalt förvaltningsarvode	244 963	232 348
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 456	59 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 422	2 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	538 294	495 236

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	4 533
Bankmedel (SBAB)	2 583 020	3 524 430
Transaktionskonto (Swedbank)	930 781	197 717
Summa kassa och bank	3 513 801	3 726 679

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	4 940 000	6 789 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-240 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 820 000	-4 959 976
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 590 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-02	1 729 976,00	0,00	1 729 976,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-30	1 710 000,00	0,00	120 000,00	1 590 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-06-30	3 350 000,00	0,00	0,00	3 350 000,00
Summa			6 789 976,00	0,00	1 849 976,00	4 940 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi stadshypotek lån om 1 590 000 kr och 3 350 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	529 258	238 973
Summa leverantörsskulder	529 258	238 973

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	9 531	5 623
Summa skatteskulder	9 531	5 623

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	45 957	0
Medlemmarnas reparationsfonder	173 526	185 835
Mottagna depositioner	13 000	13 000
Skuld för moms	1 464	351
Skuld sociala avgifter och skatter	29 189	29 926
Summa övriga skulder	263 136	229 112

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 177	3 146
Upplupna räntekostnader	24 846	5 046
Upplupna driftskostnader	0	46 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 015	1 788
Upplupna elkostnader	12 137	15 134
Upplupna vattenavgifter	34 117	31 230
Upplupna värmekostnader	140 556	161 109
Upplupna kostnader för renhållning	17 081	17 081
Upplupna revisionsarvoden	22 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	10 100	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	109 369
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 707	300 763
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	761 737	718 241

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18

Årsredovisningen undertecknas

Lars Olsson

Lars Olsson, Ordförande

Liselott Lindmark

Liselott Lindmark, Ledamot

Simon Strand

Simon Strand, Ledamot

Ronny Synnegård

Ronny Synnegård,

Niklas Ekengren

Niklas Ekengren, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan,

Azetz Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gylletorget nr 4, org.nr 782600-0312.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gylletorget nr 4 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

- o 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. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Gylletorget nr 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Borlänge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578416747

Dokument

Årsredovisning+rev 2025-12-31, 203015
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2026-05-19 08:12:45 CEST (+0200) av Susanne Hagberg (SH)
Färdigställt 2026-05-21 16:13:57 CEST (+0200)

Initierare

Susanne Hagberg (SH)
Riksbyggen
susanne.hagberg@riksbyggen.se

Signerare

Lars Olsson (LO)
lasse@sharpborlange.se
+46702435584



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Ingemar Olsson"
Signerade 2026-05-19 08:27:57 CEST (+0200)

Liselott Lindmark (LL)
lotta-lindmark@hotmail.se
+46705391345



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISELOTT KRISTINA LINDMARK"
Signerade 2026-05-19 08:21:11 CEST (+0200)

Niklas Ekengren (NE)
niklas-ekengren@hotmail.com
+46706626886



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Åke Niklas Ekengren"
Signerade 2026-05-20 17:52:28 CEST (+0200)

Ronny Synnegård (RS)
ronny.synnegard@hotmail.se
+46738280980



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY SYNNEGÅRD"
Signerade 2026-05-19 20:23:51 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578416747

Simon Strand (SS)
simon97strand@hotmail.com
+46722614783



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON STRAND"
Signerade 2026-05-19 21:07:21 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)
camilla.edelbrink@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2026-05-21 16:13:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Gylletorget Nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Gylletorget
Nr 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

