

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Sylen
Org nr: 785000-0220



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sylen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat 76 tkr är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftkostnader

Budget för nästkommande år är fastställd för en långsiktigt hållbar ekonomi.

I resultatet ingår avskrivningar med 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sörby 9:1, 10:12 och 11:9 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Lerduvevägen 6-9 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	46

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal varmgarage	12
Antal kallgarage	14

Total tomtarea	10 677 m ²
Total bostadsarea	4 048 m ²



Årets taxeringsvärde	72 830 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 057 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 204 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan från 2018 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 605 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2017
Målning ytterdörrar och staket	2017
Tvättmaskin	2021
Stamrensning	2021
Takunderhåll	2021
Cylindrar	2022
Dagvatten, brunnar och ledningar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	72 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Olsson	Ordförande	2025
Thorleif Cederqvist	Sekreterare	2026
Elin Ahlgren	Vice ordförande	2026
Sofia Kvarnlöf	Ledamot	2026
Ulrika Lysén	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Lindström	Suppleant	2025
Jonas Söderhäll	Suppleant	2025
Patrik Andersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lundblad	Förtroendevald revisor	2025
Robert Johansson	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bosse Pettersson	2025
Lars Klang	2025

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Avgiftshöjning 2024-01-01 med 3 %

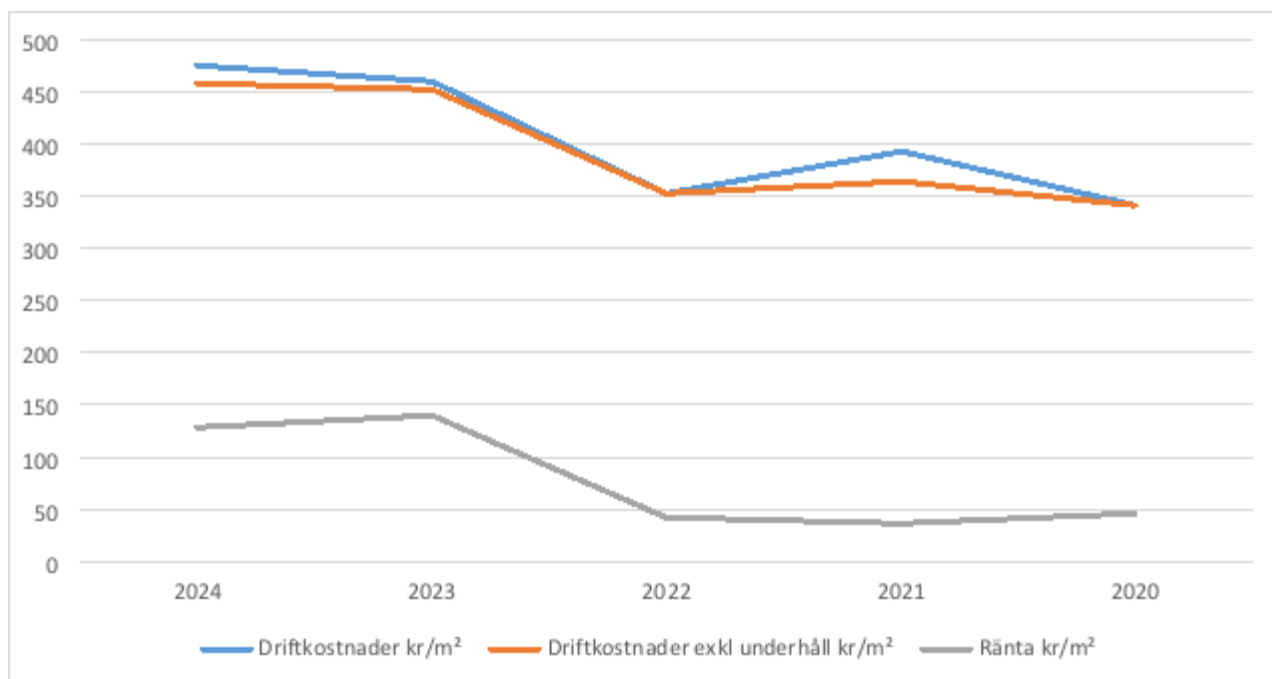
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 981	2 890	2 780	2 666	2 572
Resultat efter finansiella poster	76	155	727	440	561
Soliditet %	32	31	28	25	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	91	95	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	696	676	650	625	612
Energikostnad kr/kvm	181	177	164	159	145
Sparande kr/kvm	112	119	260	217	209
Skuldsättning kr/kvm	2 919	2 993	3 338	3 557	3 629
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 919	2 993	3 338	3 557	3 629
Räntekänslighet %	4,2	4,4	5,1	5,7	5,9



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 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 delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	256 135	4 993 607	270 892	155 062
Disposition enl. årsstämmobeslut			155 062	-155 062
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-72 500	72 500	
Årets resultat				75 606
Vid årets slut	256 135	5 321 107	98 454	75 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	425 953
Årets resultat	75 606
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 500
Summa	174 060

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	174 060
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 980 831	2 889 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3		110 293
Summa rörelseintäkter		2 980 831	3 000 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 924 516	-1 859 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 612	-89 008
Personalkostnader	Not 6	-74 158	-70 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-304 342	-296 137
Summa rörelsekostnader		-2 400 628	-2 315 491
Rörelseresultat		580 204	684 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 169	37 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-518 767	-566 924
Summa finansiella poster		-504 597	-529 652
Resultat efter finansiella poster		75 606	155 062
Årets resultat		75 606	155 062



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 599 529	16 892 929
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	46 511	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	41 032	51 973
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	9 988
Summa materiella anläggningstillgångar		16 687 071	16 954 890
Summa anläggningstillgångar		16 687 071	16 954 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	54 406	63 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	108 383	114 857
Summa kortfristiga fordringar		162 789	178 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 102 710	1 170 643
Summa kassa och bank		1 102 710	1 170 643
Summa omsättningstillgångar		1 265 499	1 348 955
Summa tillgångar		17 952 570	18 303 845

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	256 135	256 135
Fond för yttre underhåll	5 321 107	4 993 607
Summa bundet eget kapital	5 577 242	5 249 742
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	98 453	270 892
Årets resultat	75 606	155 062
Summa fritt eget kapital	174 060	425 953
Summa eget kapital	5 751 302	5 675 695
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 516 967
Summa långfristiga skulder	11 516 967	11 815 367
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	298 400
Leverantörsskulder	Not 18	93 201
Övriga skulder	Not 19	4 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	287 872
Summa kortfristiga skulder	684 301	812 783
Summa eget kapital och skulder	17 952 570	18 303 845



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	580 204	684 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 342	296 137
	884 546	980 851
Erhållen ränta	14 169	37 272
Erlagd ränta	-529 564	-540 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 151	477 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 523	10 649
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-117 684	68 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 990	556 643
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-46 511	-54 709
Investeringar i pågående byggnation	9 988	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 523	-54 709
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-298 400	-1 398 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-298 400	-1 398 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-67 933	-896 466
Likvida medel vid årets början	1 170 643	2 067 109
Likvida medel vid årets slut	1 102 710	1 170 643
Kassa och Bank BR	1 102 710	1 170 643



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100, 40
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 816 436	2 734 524
Hyror, lokaler	672	648
Hyror, garage	151 104	148 920
Rabatter	0	-438
Övriga ersättningar	12 622	6 259
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Summa nettoomsättning	2 980 831	2 889 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	3 758
Försäkringsersättningar	0	106 535
Summa övriga rörelseintäkter	0	110 293

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-72 500	-32 500
Reparationer	-204 429	-251 832
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-437 912	-417 915
Försäkringspremier	-76 896	-64 656
Kabel- och digital-TV	-158 847	-159 564
Sotning	0	-24 600
Snö- och halkbekämpning	-122 876	-73 438
Förbrukningsinventarier	-7 232	-10 061
Vatten	-182 132	-151 866
Fastighetsel	-52 691	-54 968
Uppvärmning	-499 024	-510 037
Sophantering och återvinning	-108 391	-108 272
Förvaltningsarvode drift	-1 585	0
Summa driftskostnader	-1 924 516	-1 859 709

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 885	-61 128
Övriga förvaltningskostnader	-12 773	-9 415
Kreditupplysningar	-1 125	-2 390
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 590	-7 088
Kontorsmateriel	-649	-95
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 850
Bankkostnader	-3 603	-3 043
Övriga externa kostnader	-9 988	0
Summa övriga externa kostnader	-97 612	-89 008

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-25 500	-26 500
Sammanträdesarvoden	-22 110	-17 187
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-12 000
Sociala kostnader	-14 548	-14 950
Summa personalkostnader	-74 158	-70 637

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-293 400	-293 400
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 942	-2 735
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-304 342	-296 137

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 446	35 421
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 723	0
Övriga ränteintäkter	0	1 851
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 169	37 272

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-518 767	-566 924
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-518 767	-566 924

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 128 989	16 128 989
Mark	7 314 000	7 314 000
Tillkommande utgifter	262 442	262 442
	23 705 431	23 705 431
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 705 431	23 705 431

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 550 060	-6 256 660
Tillkommande utgifter	-262 442	-262 442
	-6 812 502	-6 519 102
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-293 400	-293 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-1
	-293 400	-293 401
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 105 902	-6 812 503

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	9 285 529	9 578 929
Mark	7 314 000	7 314 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	72 830 000	69 057 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	72 830 000	69 057 000
<i>varav byggnader</i>	35 064 000	33 269 000
<i>varav mark</i>	37 766 000	35 788 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	184 110	129 401
	184 110	129 401
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	54 709
	0	54 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 110	184 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-132 136	-129 401
	-132 136	-129 401
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 942	-2 735
	-10 942	-2 735
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-143 078	-132 136
	-143 078	-132 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-143 078	-132 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 032	51 973
Varav		
Inventarier och verktyg	41 032	51 973

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	46 135	56 845
Skattekonto	8 271	6 610
Summa övriga fordringar	54 406	63 455

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 125	76 896
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 408	15 721
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 390
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 850	5 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 383	114 857

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	578 392	765 946
Transaktionskonto	524 318	404 697
Summa kassa och bank	1 102 710	1 170 643

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 815 367	12 113 767
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-298 400	-298 400
Långfristig skuld vid årets slut	11 516 967	11 815 367

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,22%	2024-05-17	2 210 000,00	0,00	60 000,00	2 150 000,00
NORDEA		2024-06-17	3 592 000,00	-3 574 000,00	18 000,00	0,00
NORDEA	3,22%	2024-11-27	2 053 981,00	-2 026 981,00	27 000,00	0,00
NORDEA		2024-12-21	752 431,00	-617 031,00	135 400,00	0,00
NORDEA	3,05%	2025-02-27	0,00	2 644 012,00	0,00	2 644 012,00
NORDEA	3,04%	2025-03-17	0,00	3 574 000,00	18 000,00	3 556 000,00
NORDEA	3,69%	2025-09-23	3 505 355,00	0,00	40 000,00	3 465 355,00
Summa			12 113 767,00	0,00	298 400,00	11 815 367,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 298 400 kr varför den del av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	93 201	116 269
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	35 875
Summa leverantörsskulder	93 201	152 144

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 829	4 825
Summa övriga skulder	4 829	4 825

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 647	34 444
Upplupna driftskostnader	0	21 563
Upplupna elkostnader	6 214	4 389
Upplupna värmekostnader	58 030	71 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 981	225 968
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 872	357 414

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 968 000	16 968 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Olsson

Thorleif Cederqvist

Elin Ahlgren

Ulrika Lysén

Sofia Kvarnlöf

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Lundblad
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539448882

Dokument

Årsredovisning - Sylen 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-02-18 08:42:52 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-02-20 15:56:41 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Elin Ahlgren (EA)
elin.ahlgren@lansfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Karin Malvina Ahlgren"
Signerade 2025-02-18 11:38:35 CET (+0100)

Jonas Lundblad (JL)
jonas.lundblad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS LUNDBLAD"
Signerade 2025-02-20 15:56:41 CET (+0100)

Mikael Olsson (MO)
mikael.olsson@linde.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Mikael Olsson"
Signerade 2025-02-18 08:48:03 CET (+0100)

Sofia Kvarnlöf (SK)
sofia.kvarnlof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN SOFIA KVARNLÖF"
Signerade 2025-02-20 10:19:21 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539448882

Torleif Cederqvist (TC)
ceder600@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torleif Cederqvist"
Signerade 2025-02-18 10:10:09 CET (+0100)

Ulrika Lysén (UL)
ulrikalysen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA LYSÉN"
Signerade 2025-02-18 21:57:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 förutbetald 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 förutbetald 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.

BRF Sylen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sylen 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

