

Brf Gyllenringen

Org.nr: 716417-9470

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Gyllenringen, organisationsnummer 716417-9470, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Österåker.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-06.

Ekonomisk plan registrerades år 1984-10-08.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-10-20.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1983.

Föreningen disponerar tomten genom:

Marken innehas med äganderätt.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen är momsregistrerad

Försäkring

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring av laddboxar till elbilar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

På stämman deltog 19 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-10-12.

På stämman deltog 24 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om stadgeändring, stämmoprotokollet är ännu inte påskrivet.

Styrelse

Ordförande	Göran Demant	Utstedd till ordförande från 2025-04-08
Ledamot	Viktoria Peura	Avgick som ordförande från 2025-04-08
Ledamot	Rolf Andersson	
Ledamot	Jenny Stensell	Inträdde som ledamot, 2024-10-22
Ledamot	Emre Emirlioglu	
Suppleant	Caroline Pettersson	
Suppleant	Madeleine Garpenvall	
Ledamot	Susanne Lindqvist	Avgått, 2024-10-22

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Johan Bergström
Ekonomihuset Revision i Österåker AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Michael Persson
sammankallande, och Josephine Fahmqvist

Information om fastigheten

Radhus

Fastighetsbeteckning: Tråsättra 1:796 och Tråsättra 1:797

Föreningens adresser:

Manfred Bondes väg 2-64

Nybyggnadsår: 1983

Värdeår: 1983

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	10	614
3 rok	9	725
4 rok	15	1 583
Summa	34	2 922

Totalt antal bostadslägenheter: **34**

Förvaltning

Delagott AB

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott AB

Extern revisor

Ekonomihuset i Österåker AB

Internet gruppabonnemang

Bahnhof

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppförande av hushållsnära avfallshantering	2025-2026	Enligt lagkrav från 1 januari 2027
Byte av vattenmätare och ventiler i lgh	2025	
Målning av fönster och balkongdörrar	2025	Enligt besiktningsprotokoll
Byte av garagelås	2025	
Mark och VA-arbeten	2024	Justerat marksättningar
Byte av fönster/balkongdörrar	2023	Enligt besiktningsprotokoll
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2023	
Byte av förrådsdörrar	2022-2023	
Taköversyn	2015-2016	
Fasadrenovering inkl målning	2013-2014	
Byte av takpannor	2008	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har begärt rättelse av ingående moms på 183 200 kronor vid installation av laddboxarna i garagen från 2021.

Medlemsinformation

45 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 46

34 bostadsrätter

46 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 460	2 380	2 384	2 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 11	- 556	318	781
Soliditet ¹ , %	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6.01		
Energikostnad/kvm totalyta	129	99	90	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	16	9
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	104	71	74	45
Sparande/kvm totalyta	112	175	255	403
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	802	812		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 842	4 883	4 924	-5 014
Skuldsättning / kvm totalyta	4 842	4 883	4 924	-5 014
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	99.7		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 120 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen håller fortfarande på med omfattande besiktningar och underhållsarbete samtidigt som man ser över en långsiktig underhållsplan, det var planerat att kunna ta beslut 2024. Medlemmar har under tidigare år utfört underhållsarbeten för att hålla ner föreningens kostnader. Beslut kommer att tas under 2025 om en långsiktig underhållsplan utifrån om medlemmarna kan tänka sig att själva utföra underhållsarbeten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	616 500	983 541	- 2 084 631	- 555 559	- 1 040 149
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		165 213	-165 213		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-657 324	657 324		0
Balanseras i ny räkning			- 555 559	555 559	0
Årets resultat				- 11 207	- 11 207
Belopp vid årets utgång	616 500	491 430	- 2 148 079	- 11 207	- 1 051 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 148 078
Årets resultat	- 11 207
Totalt	- 2 159 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	165 213
Balanseras i ny räkning	- 2 324 498
Totalt	- 2 159 285

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 459 714	2 380 031
Summa rörelseintäkter		2 459 714	2 380 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 450 839	-1 784 947
Administration och förvaltning	4	-165 537	-190 816
Personalkostnader	5	-63 589	-65 705
Avskrivningar		-337 078	-409 898
Summa rörelsekostnader		-2 017 043	-2 451 366
RÖRELSERESULTAT		442 671	-71 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	60 771	63 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-514 649	-547 743
Summa finansiella poster		-453 878	-484 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 207	-555 559
RESULTAT FÖRE SKATT		-11 207	-555 559
ÅRETS RESULTAT		-11 207	-555 559

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 530 265	10 939 946
Summa materiella anläggningstillgångar		10 530 265	10 939 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 533 065	10 942 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	561 731
Övriga fordringar	10	237 958	297 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	100 920	13 559
Summa kortfristiga fordringar		338 878	872 528
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 716 151	2 410 413
Summa kassa och bank		2 716 151	2 410 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 055 029	3 282 941
SUMMA TILLGÅNGAR		13 588 094	14 225 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		616 500	616 500
Fond för yttre underhåll		491 430	983 541
Summa bundet eget kapital		1 107 930	1 600 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 148 078	-2 084 631
Årets resultat		-11 207	-555 559
Summa fritt eget kapital		-2 159 285	-2 640 190
SUMMA EGET KAPITAL		-1 051 355	-1 040 149
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 , 13	14 028 455	14 148 455
Summa långfristiga skulder		14 028 455	14 148 455
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 028 455	14 148 455
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 , 13	120 000	120 000
Leverantörsskulder		128 791	174 319
Skatteskulder		31 087	41 008
Övriga skulder		51 046	59 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	280 070	722 499
Summa kortfristiga skulder		610 994	1 117 381
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		610 994	1 117 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 588 094	14 225 687

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		442 671	-71 334
Summa		442 671	-71 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet			
Årets avskrivningar		337 078	409 898
Erhållen ränta		60 771	49 960
Erlagd ränta		-514 649	-551 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		325 871	-163 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		253 460	-491 459
Minskning av rörelseskulder		-506 386	545 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 945	-109 358
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering		-110 647	0
Korrigerig laddstolpar		183 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		72 603	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		25 548	-229 358
Likvida medel vid årets början		2 690 603	2 919 961
Likvida medel vid årets slut		2 716 151	2 690 603

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,86 – 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2 209 188

2 214 760

Hyresintäkter

Laddplatser

14 850

16 449

Kabel-TV

102 000

0

116 850

16 449

Övriga intäkter

Överlåtelseavgifter

0

3 939

Pantsättningsavgifter

0

5 649

Debiterade vattenkostnader

133 647

139 216

Öresutjämning

29

18

133 676

148 822

Totalt nettoomsättning

2 459 714

2 380 031

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

74 209

79 896

Vatten och avlopp

301 577

208 372

Sophämtning

73 048

65 813

448 833

354 081

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel

10 463

0

Snöröjning/sandning

70 930

96 009

81 393

96 009

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

102 121

0

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

67 885

83 748

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

323 852

315 758

Förbrukningsmaterial

6 755

5 362

398 492

404 868

Reparationer

Reparationer

145 963

0

Tak

12 115

57 258

Fönster

21 313

88 755

Portar och lås

29 728

0

El

1 684

0

Ventilation

1 375

0

Vatten och avlopp

42 457

0

Markytor

165 365

10 352

420 000

156 365

Underhåll

Underhåll

0

773 624

Totalt operativ drift och underhåll

1 450 839

1 784 947

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

2024

2023

84 470

79 829

Revision

Revisionsarvode

-6 500

31 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 639

3 225

Övriga kostnader

Konsultarvode

58 658

6 625

Bankkostnader

2 494

0

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

0

11 291

Inkassokostnader

0

518

Övriga administrativa kostnader

441

11 212

Föreningsomkostnader

6 377

31 576

Övriga kostnader

17 958

15 290

85 928

76 512

Totalt administration och förvaltning

165 537

190 816

Not 5. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

50 000

50 000

Sociala kostnader

13 589

15 705

63 589

65 705

Totalt personalkostnader

63 589

65 705

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2024

2023

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

60 439

63 195

Skattefria ränteintäkter

332

324

60 771

63 519

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

60 771

63 519

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

2024

2023

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

513 322

547 743

Övriga finansiella kostnader

1 327

0

514 649

547 743

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

514 649

547 743

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	19 500 076	19 500 076
Korrigerig	-183 250	0
Utgående anskaffningsvärden	19 316 826	19 500 076
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 560 130	- 8 150 232
Omklassificeringar	26 477	0
Årets avskrivningar	- 363 555	- 409 898
Utgående avskrivningar	-8 897 208	-8 560 130
Utgående redovisat värde	10 419 618	10 939 946

Not 9. Långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60 009	5 191
Momsavräkning	177 949	11 857
Klientmedel	0	280 190
Summa	237 958	297 238

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 256	13 559
Amortering	30 000	0
Upplupna intäkter	2 967	0
Fastighetsförsäkring	22 628	0
Ekonomisk förvaltning	17 544	0
Bredband	25 525	0
	0	0
Summa	100 920	13 559

Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	3,814 %	4 723 455	4 723 455
Swedbank	2027-08-25	3,760 %	5 675 000	5 675 000
Swedbank	2032-08-25	3,910 %	3 750 000	3 870 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 148 455	14 268 455
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-120 000	-120 000
			14 028 455	14 148 455

Not 13. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 549 200	22 549 200
Summa:	22 549 200	22 549 200

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	46 537	46 576
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 587	13 587
Förutbet hyror/avgifter	163 382	612 335
Uppl kostn el	6 564	0
Summa	280 070	722 498

Underskrifter

Österåker enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Göran Demant

Viktoria Peura

Rolf Andersson

Jenny Stensell

Emre Emirlioglu

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ekonomihuset Revision i Österåker AB
Johan Bergström