

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Gylfe

717600-0755



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gylfe

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 39:1	1933	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1933.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm. Byggnadernas totalyta är 2195 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Stig Gustaf Domeij	Ordförande
Poul Enger	Styrelseledamot
Lisa Idzikowska	Styrelseledamot
Alice Björn	Styrelsesuppleant
Stella Sintorn	Styrelsesuppleant
Mathias Turén	Styrelsesuppleant

Valberedning

Sofia Nordström
Fariba Asgari

Firmateckning

Firman tecknas av två av föreningens styrelseledamöter i förening.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2085. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasadrenovering
Installation av temperaturgivare sensorer (effektivisering av fjärrvärmeförbrukning)
Byte av fönsterbleck
- 2023** ● Spolning av stammar
Byte av expansionskärl
Översyn av säkerhet i källaren, installation av nya brytskydd mot gården och byggnation av nya förråd
Installation av belysning vid uteplats
Obligatorisk ventilationskontroll och ventilationsrengöring
- 2022** ● Byte av tvättmaskin
Byte av portar
- 2021** ● Renovering av tak
- 2019** ● Målning fönster utsida
Utbyte av tvättmaskin
Översyn av tak (pannor)
- 2018** ● Byte av värmeväxlare
Byte av radiatorventiler
- 2015** ● Stamspolning
- 2010** ● Renovering av trapphus
Målning av utsida på fönster och i vissa fall även byte av kramar
- 2006** ● Installation av bredband
- 1992** ● Byte av tak
Byte av stammar
Nya elledningar
Ny puts på fasad
Byte av fönster

Planerade underhåll

- 2025** ● Preliminärt – Garantiarbete målning av fönster och eventuellt byte av droppnäsor.
- 2025-2026** ● Preliminärt – Byte av dörr i källare.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning Uppsala AB

Övrig verksamhetsinformation

Avnotering av inaktuella panter

I egenskap av ekonomisk förvaltare sköter Nabo föreningens lägenhetsförteckning. I den tjänsten ingår att Nabo registrerar nya pantsättningar och avnoterar pantsättningar som de får in en bekräftelse på att de ej är aktuella. Om det ligger gamla panter kvar sedan tidigare ägare beror detta på att ingen avnotering har inkommit till Nabo. Om medlem i föreningen lägger om sina lån eller om det sker en överlåtelse av bostadsrätt garanterar säljaren normalt att lägenheten inte är pantsatt.

Föreningen har under våren 2025 köpt tilläggstjänst som innebar att Nabo har gått igenom lägenhetsregistret för att säkerställa att det inte ligger kvar gamla panter. Det har gjorts eftersom det är viktigt att inaktuella panter avnoteras med hänsyn till att det alltid är den äldsta panten som får förtur vid till exempel tvångsförsäljning eller dödsbo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgick till 219 086 (200 286) kr.

Rörelseintäkterna ökade med 9 (22) % till 2 259 979 (2 074 137) kr.

Enligt styrelsens beslut lämnades årsavgifterna oförändrade 1 januari 2025. Avgifterna lämnades oförändrade för att möjliggöra utvärdering av effekter av byte av redovisningsprinciper till K3. Att rörelseintäkter ökat jämfört med föregående räkenskapsår (2307–2406) beror på att 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 18%, vilket påverkade jämförelseårets sista 6 månader.

Rörelsekostnader ökade med 3% till 1 623 906 (1 573 831) kr

Föreningens rörelsekostnader fördelas på driftskostnader 76 (74)%, Övriga externa kostnader 8 (9)%, Personalkostnader 4 (6)% och avskrivningar 11 (11)%. Förklaring till huvudsakliga förändringar lämnas nedan.

- Driftskostnaderna ökade med 6 (-11)% till 1 231 875 (1 165 980) kr.

Driftskostnader består av fastighetsskötsel, reparationer, taxebundna kostnader, övriga driftskostnader och fastighetsavgift.

Huvudsakliga poster som inneburit att driftskostnader har ökat avser taxebundna kostnader 765 814 (731 325) kr, såsom kostnader för vatten 206 305 (174 470) kr, vilket i huvudsak hänförs till prisökningar. Vidare har nytt treårsavtal för el ingåtts, styrelsen är aktiv i förhandlingar när avtal löper ut, priser på el har dock förändrats betydligt jämfört med när föregående treårsavtal ingicks med början 2022. Under hösten 2024 installerades temperaturgivare/sensorer för att effektivisera fjärrvärmearvändning. Trots en genomsnittlig prisökning för fjärrvärme med 11 (11)% var fjärrvärmekostnaderna i stort sett oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår 443 084 (439 382) kr, vilket berodde minskad förbrukning (MWh) med 16 %. Jämfört med föregående period har kostnader för sophantering minskat till 65 111 (78 665) kr, rabatt erhålls för hushållsavfall från och 1 januari 2024 med hänsyn till att föreningen uppfyller krav för full sortering av fastighetsnära insamling.

Fastighetsskötsel uppgick till 195 666 (162 275) kr, ökade kostnader hänförs primärt till serviceavtal såsom effektivisering av värmesystemet med möjlighet automatiserad och individuell analys av lägenheter, utökat avtal med Boappa, jordförbättring har gjorts för häck mot gatan och ökade kostnader för snöskottning.

Övriga driftskostnader har minskat 149 021 (162 583) kr, vilket hänförs till att föreningen har förhandlat om bredbandsavtalet om gruppanslutning, vilket har inneburit lägre kostnader från och med 1 januari 2025. Det nya bredbandsavtalet innebar en kostnad på 69 kr i stället för 125 kr per mån och hushåll med samma hastighet 1000/1000 Mbit/s.

- Personalkostnader minskade med 26% till 70 332 (95 673) kr.

Lägre kostnader beror främst på lägre mötesarvoden.

- Avskrivningar ökade med 8% till 184 846 (170 886) kr.

Föreningen har från och med ingång av innevarande räkenskapsår (1 juli 2024) frivilligt ändrat redovisningsprinciper från K2 till K3-regelverket, från och med 1 januari 2026 ska bostadsrättsföreningar tillämpa K3. Byte av principer motiveras av att K3 leder till jämnare och mer rättvisande redovisning, där stora underhållskostnader fördelas över tid i stället för att belasta resultatet för ett enskilt år. Vid tillämpning av K3 delas byggnaden upp i komponenter, till exempel fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd kvarvarande nyttjandeperiod. Principbytet innebär att avskrivningar på fastigheten ökar. Avskrivningar har även ökat med hänsyn till att fasadrenovering har utförts. I samband med det arbetet utfördes även byte av fönsterbleck, vilket framgick av lämnade upplysningar om planerade underhåll i föregående års förvaltningsberättelse, dock utfördes inte karmbottenrenovering. Jämförelsetal har inte räknats om. Avskrivningar påverkar inte likvida medel (Kassa och bank).

Räntekostnader ökade till 426 200 (302 809) kr

Det sista lånet med låga räntor löpte ut under jämförelseåret (årsskifte 2023/2024) och 30 juni 2024 svarade det lånet för nästan hälften av föreningens lån. Det innebär att räntekostnaderna för det lånet påverkade jämförelseåret med 6 månader till 0,74% och 6 månader med nya räntor (med hälften vardera på 3 år 3,48% och 4 år 3,34%). För innevarande räkenskapsår innebär det att hela perioden (12 mån) påverkas av det lånets nya räntor. Vidare har räntekostnaderna ökat till följd av att nytt lån togs upp i samband med fasadrenovering hösten 2024.

För att skapa förutsebarhet i samband med planering av årsavgifter eftersträvar föreningen en fördelning av räntebindningstider på mellan 90 dagar upp till fem år, med cirka en femtedel av låneskulden fördelat i respektive årsintervall. En femtedel av lånen har 90 dagars bindningstid, för dessa lån har räntorna sjunkit jämfört föregående period.

Föreningens ekonomi och finansiering

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

För planering av tekniskt underhåll och styrning av ekonomi har föreningen en underhållsplan, som initialt har stämts av med teknisk kompetens hos Nabo. Uppdatering görs fortlöpande och planen fastställs årligen inför bokslut 30 juni. Planen omfattar fastighetens underhållsbehov och avsättningar görs i enlighet med planen till fond för yttre underhåll.

Föreningen lämnade årsavgifter och parkeringsavgifter oförändrade 1 januari 2025. För att årsavgifter ska täcka föreningens rörelsekostnader, räntor och amortering, samt säkerställa långsiktigt underhåll av föreningens fastighet, ser styrelsen årligen över nivå på årsavgifter inför föreningsstämma i november. För att finansiera framtida större ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nya lån och/eller höja årsavgiften.

Förändringar i avtal

Bank – SHB/Stadshypotek: Från och med 30 juni 2025 har amortering ökat på banklån till 1,25 (0,87) %, förändrad amortering har placerats på det lån som har högst ränta.

Elavtal: Föreningen har tecknat 3-årsavtal med Vattenfall med början 1 januari 2025. Fast avtal har valts för att för att säkerställa förutsebarhet i kostnaderna. Inför att föregående 3-årsavtal med Fortum skulle löpa ut har offerter inhämtats och priser förhandlats till förmån för föreningen.

Serviceavtal tvättmaskiner: Föreningen har tecknat serviceavtal med Upplands tvätt & kylservice för årlig genomgång av tvättutrustning. Det har gjorts för att förlänga livslängden på maskinerna och för att minska kostnader för utryckningar av leverantör.

Övriga uppgifter

Underhållsplan:

Föreningen har under vintern 2024/2025 anlitat extern specialistkompetens från Avloppsteknik för genomgång av föreningens stammar som byttes ut år 1991/1992. Utfall av genomgång visade att stammarna är i mycket gott skick.

Efter visat intresse undersöker föreningen om en eller två elbilsaddare kan installeras på gården. Med hänsyn till nya effektagifter, som införs på el senast 1 januari 2027, är det dock stor osäkerhet hur mycket en parkeringsplats kommer att kosta för den som hyr, vidare föreligger osäkerhet hur laddstolparna kommer påverka fastighetens övriga effektagifter. Andra aspekter behöver också undersökas som till exempel försäkring och brandsäkerhet.

Övriga aktiviteter

Årlig vårstädning genomfördes i april 2025. Syftet är att hålla fastigheten i gott skick, skapa gemenskap och minska kostnaderna för föreningen. Städningen kan till exempel innefatta att rensa ogräs, städa i källaren, tvättstugor och miljörum. Dagen avslutades med fika.

Omtag har gjorts med måbärshäcken mot gatan, våren 2025 har den beskurits och fått ny jord.

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 259 978	2 069 934	1 706 861	1 464 488	1 435 731
Resultat efter fin. poster	219 086	200 286	-114 006	-1 188 242	-1 616 960
Soliditet (%)	65	71	71	0	0
Yttre fond	789 746	296 678	249 000	192 000	597 032
Taxeringsvärde	47 200 000	49 800 000	49 800 000	49 800 000	38 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	995	919	759	652	643
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	97,3	97,6	97,7	98,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 671	4 122	4 156	4 187	3 993
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 671	4 122	4 156	4 187	3 993
Sparande / kvm totalyta, kr	184	169	116	75	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	18	16	17	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	202	200	169	164	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	94	79	70	70	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	319	297	255	251	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,96	3,33	1,44	0,70	0,90
Räntekänslighet (%)	5,70	4,48	5,47	6,42	6,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	296 678	-	493 068	789 746
Uppskrivningsfond	25 987 600	-	-	25 987 600
Balanserat resultat	-3 590 431	200 286	-493 068	-3 883 212
Årets resultat	200 286	-200 286	219 086	219 086
Eget kapital	23 044 134	0	219 086	23 263 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 883 212
Årets resultat	219 086
Totalt	-3 664 126
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	450 439
Balanseras i ny räkning	-4 114 565
	-3 664 126

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 259 978	2 069 934
Övriga rörelseintäkter	3	1	4 203
Summa rörelseintäkter		2 259 979	2 074 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 231 875	-1 165 980
Övriga externa kostnader	8	-136 853	-141 292
Personalkostnader	9	-70 332	-95 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 846	-170 886
Summa rörelsekostnader		-1 623 906	-1 573 831
RÖRELSERESULTAT		636 073	500 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 214	2 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-426 200	-302 809
Summa finansiella poster		-416 986	-300 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		219 086	200 286
ÅRETS RESULTAT		219 086	200 286

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	34 722 372	31 456 581
Maskiner och inventarier	12	164 173	137 970
Summa materiella anläggningstillgångar		34 886 545	31 594 551
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 889 345	31 597 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 767	20 444
Övriga fordringar	14	6 910	17 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 793	86 356
Summa kortfristiga fordringar		119 470	124 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 054 648	756 208
Summa kassa och bank		1 054 648	756 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 174 118	880 611
SUMMA TILLGÅNGAR		36 063 463	32 477 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Uppskrivningsfond		25 987 600	25 987 600
Fond för yttre underhåll		789 746	296 678
Summa bundet eget kapital		26 927 346	26 434 278
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 883 212	-3 590 431
Årets resultat		219 086	200 286
Summa ansamlad förlust		-3 664 126	-3 390 144
SUMMA EGET KAPITAL		23 263 220	23 044 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 702 482	4 242 494
Summa långfristiga skulder		9 702 482	4 242 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 744 371	4 805 129
Leverantörsskulder		39 361	96 288
Övriga kortfristiga skulder		3 691	18 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	310 338	271 462
Summa kortfristiga skulder		3 097 761	5 191 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 063 463	32 477 962

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	636 073	500 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	184 846	170 886
Erhållen ränta	9 214	2 790
Erlagd ränta	-395 375	-300 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434 757	373 051
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 933	30 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 640	99 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 050	502 838
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 476 840	-66 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 476 840	-66 014
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 508 750	11 667
Amortering av lån	-109 520	-86 569
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 399 230	-74 902
ÅRETS KASSAFLÖDE	298 440	361 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	756 208	394 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 054 648	756 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gylfe har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 2024/2025 är första gången föreningen redovisar enligt regelverket K3.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %
Byggnad	1,28 - 3,85 %
Installationer	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 184 928	2 018 284
Hysesintäkter, p-platser	35 730	45 000
Intäktsreduktion	-7 800	0
Övriga intäkter	47 120	6 650
Summa	2 259 978	2 069 934

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	1	-2
Erhållna skadestånd	0	4 205
Summa	1	4 203

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	157 056	149 418
Besiktning och service	21 457	8 709
Trädgårdsarbete	10 428	1 501
Snöskottning	6 725	2 647
Summa	195 666	162 275

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	8 649	4 599
Bostäder VVS	0	4 858
Tvättstuga	16 091	2 932
Dörrar och lås/porttele	5 302	4 732
VA	6 856	0
El	0	10 313
Gård/markytor	0	2 494
Summa	36 898	29 927

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	51 314	38 808
Uppvärmning	443 084	439 382
Vatten	206 305	174 470
Sophämtning	65 111	78 665
Summa	765 814	731 325

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	59 169	57 119
Kabel-TV	32 816	31 964
Bredband	57 036	73 500
Fastighetsskatt	84 476	79 870
Summa	233 497	242 453

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	5 003	3 314
Övriga förvaltningskostnader	25 631	21 912
Juridiska kostnader	0	16 125
Revisionsarvoden	27 250	26 875
Ekonomisk förvaltning	78 969	73 066
Summa	136 853	141 292

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	53 800	72 800
Sociala avgifter	16 532	22 873
Summa	70 332	95 673

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	426 095	302 809
Övriga räntekostnader	105	0
Summa	426 200	302 809

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 444 275	35 444 275
Årets inköp	3 425 291	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 869 566	35 444 275
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 987 695	-3 848 723
Årets avskrivning	-159 500	-138 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 147 195	-3 987 695
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 722 372	31 456 581
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	26 000 000
Summa	47 200 000	49 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	848 469	782 455
Inköp	51 549	66 014
Utgående anskaffningsvärde	900 018	848 469
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-710 499	-678 585
Avskrivningar	-25 346	-31 914
Utgående avskrivning	-735 845	-710 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 173	137 970

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 738	646
Skattefordringar	3 601	8 207
Övriga fordringar	571	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 750
Summa	6 910	17 603

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 427	23 537
Försäkringspremier	29 888	29 277
Kabel-TV	8 225	8 183
Bredband	6 762	6 125
Förvaltning	21 491	19 234
Summa	73 793	86 356

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek	2029-12-30	3,23 %	2 125 625	2 143 125
Stadshypotek	2025-07-01	3,30 %	2 130 000	2 143 125
Stadshypotek	2025-09-03	3,33 %	478 975	483 875
Stadshypotek	2026-12-30	3,48 %	2 117 265	2 138 752
Stadshypotek	2027-12-30	3,34 %	2 121 238	2 138 746
Stadshypotek	2028-07-30	2,90 %	2 779 000	
Stadshypotek	2027-09-01	2,94 %	694 750	
Summa			12 446 853	9 047 623
Varav kortfristig del			2 744 371	4 805 129

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 657 873 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 348	1 348
El	4 127	6 286
Uppvärmning	19 442	17 145
Utgiftsräntor	33 403	2 578
Förutbetalda avgifter/hyror	227 018	222 105
Beräknat revisionsarvode	25 000	22 000
Summa	310 338	271 462

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	12 560 000	9 447 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagens slut.

Underskrifter

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

Uppsala kommun

Johan Stig Gustaf Domeij
Ordförande

Lisa Idzikowska
Styrelseledamot

Poul Enger
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff, Feiff Revision AB
Revisor

Årsredovisningens innehåll beslutades 2025-10-20



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.10.2025 09:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.10.2025 14:25

DOCUMENT ID:

SJB7xltCex

ENVELOPE ID:

Bkl47eltAle-SJB7xltCex

DOCUMENT NAME:

Brf Gylfe, 717600-0755 - Årsredovisning 2025.pdf
21 pages

SHA-512:

ce0d2293bd9d6e6fc4f50a2ee3d97c78598ed462e1c08a
4ed5b0c626bc9910ef4d72c39e5ed6a260d228c25a65fff
0bb94fb8abc534c98ea191a3c98d8a5895e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA IDZIKOWSKA lisa.idzikowska@gmail.com	 Signed Authenticated	24.10.2025 15:37 24.10.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:aa1:1040:fae2:ed76:889a:a498:7e14
2. Johan Stig Gustaf Domeij domeij@gmail.com	 Signed Authenticated	24.10.2025 16:35 24.10.2025 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.101.16.153
3. Poul Enger enger.poul@gmail.com	 Signed Authenticated	26.10.2025 19:38 24.10.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:aa1:1165:68ef:a921:7fe4:53f4:fb1
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 09:51 28.10.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.68.252.15

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gylfe, org.nr 717600-0755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gylfe för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gylfe för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.10.2025 09:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.10.2025 14:25

DOCUMENT ID:

SkZHQxxY0xe

ENVELOPE ID:

BJWVQegtAge-SkZHQxxY0xe

DOCUMENT NAME:

Brf Gylfe Revisionsberättelse 2025-06-30.pdf

3 pages

SHA-512:

18cb8f7b61e50a1b59505c725eb592ee45fda4ea828a8f
5c80b832422362db5e6d7d850070a241e1de645d563b5
cd7c7950ebcc09f76f6f1eaab0aa6e3b75efc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	28.10.2025 09:50 28.10.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.68.252.15

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed