

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Gylfe**

716456-8888

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gylfe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borlänge.

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

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

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

### Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan för fastigheten.

#### Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 300 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Laddstolpar för elbilar	55 tkr
Byte av larm- & taggar	195 tkr
Byte av ventilationsfläkt	50 tkr

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t o m</b>
Sten-Åke Axelsson	Ordförande	Stämman	2024
Roger Wester	Ledamot	Stämman	2024
Solveig Nyrup Jensen	Ledamot	Stämman	2025
Christer Enocksson	Ledamot	Stämman	2025
Anna Kvarnström	Ledamot	Stämman	2024

**Styrelsesuppleanter**

Pontus Johansson		Stämman	2024
Anne-Lie Jansson		Stämman	2024

**Revisorer**

Bengt-Åke Permats	Ordinarie revisor	Stämman	2024
-------------------	-------------------	---------	------

**Valberedning**

Thomas Jonsson		Stämman	2024
Tommy Carlsson		Stämman	2024

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

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

**Medlemsinformation**

Vid årets början uppgick föreningens medlemmar till	54
Årets tillkommande medlemmar	4
Årets avgående medlemmar	-4
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till	54 (varav 48 st har rösträtt)

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret fyra (4) överlåtelse av bostadsrätter skett. (Föregående år 2).

Under 2023 höjdes årsavgiften med 5,00%.

Årsavgiften för 2023 uppfick i genomsnitt till 749,76 kr/kvm/år.

Under 2024 kommer årsavgiften höjas med 1,5%.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 523	2 427	2 432	2 356
Resultat efter finansiella poster	516	745	52	79
Soliditet (%)	49,6	48,7	46,9	46,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	741	714	714	690
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 269	4 325	4 382	4 435
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 269	4 325	4 382	4 435
Sparande per kvm (kr/kvm)	354	340	288	333
Räntekänslighet (%)	5,8	6,1	6,1	6,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	125	152	127
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,8	99,9	99,7

Se definitioner av nyckeltalen under rubriken noter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 024 112	215 057	6 402 623	745 100	14 386 892
Årets avsättning UH-Fond		500 000	-500 000		0
Årets disp UH-Fond		-300 182	300 182		0
Disposition av föregående års resultat:			745 100	-745 100	0
Årets resultat				516 344	516 344
	7 024 112	414 875	6 947 905	516 344	14 903 236

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 947 905
Årets fondavsättning	500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-300 182
årets vinst	516 344
	<b>7 664 067</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 664 067
	<b>7 664 067</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 523 403	2 427 123
Övriga rörelseintäkter		0	18 075
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 523 403</b>	<b>2 445 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 213 076	-906 667
Övriga externa kostnader	4	-118 321	-113 884
Personalkostnader	5	-88 908	-75 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-442 476	-412 975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 862 781</b>	<b>-1 509 275</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>660 622</b>	<b>935 923</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	88 853	22 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-233 131	-213 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 278</b>	<b>-190 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>516 344</b>	<b>745 100</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>516 344</b>	<b>745 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>516 344</b>	<b>745 100</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	24 457 851	24 856 243
Inventarier, verktyg och installationer	10	653 074	641 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 110 925</b>	<b>25 497 910</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 110 925</b>	<b>25 497 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 220	9 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 569	31 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 789</b>	<b>40 393</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 793 631	3 991 348
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 793 631</b>	<b>3 991 348</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 909 420</b>	<b>4 031 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 020 345</b>	<b>29 529 651</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 024 112	7 024 112
Fond för yttre underhåll		414 875	215 057
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 438 987</b>	<b>7 239 169</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 947 905	6 402 623
Årets resultat		516 344	745 100
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 464 249</b>	<b>7 147 723</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 903 236</b>	<b>14 386 892</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12, 13		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 332 500	14 514 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 332 500</b>	<b>14 514 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		189 000	199 000
Leverantörsskulder		271 460	122 401
Skatteskulder		8 875	6 076
Övriga skulder		8 809	1 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 465	299 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>784 609</b>	<b>628 759</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 020 345</b>	<b>29 529 651</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	516 344	745 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	442 476	412 975
Betald skatt	5 592	-49

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

964 412                      1 158 026

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	7 926
Förändring av kortfristiga fordringar	-78 189	-3 255
Förändring av leverantörsskulder	149 188	-106 418
Förändring av kortfristiga skulder	3 862	40 176

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 039 273                      1 096 455

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-55 490	-656 250
--	---------	----------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-55 490                      -656 250

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-181 500	-214 000
--------------	----------	----------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-181 500                      -214 000

### Årets kassaflöde

802 283                      226 205

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 991 348	3 765 143
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

4 793 631                      3 991 348



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 519 981	2 421 675
Andrahandsavgift	1 312	806
Pantförskrivningsavgift	525	525
Överlåtelseavgift	1 432	3 938
Övriga intäkter	154	18 255
	<b>2 523 404</b>	<b>2 445 199</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	123 056	113 169
Underhåll	208 629	50 454
Fastighetsavgift	76 272	72 912
Snöröjning halkbekämpning	41 168	28 638
Taxebundna avgifter	583 290	487 090
Fastighetsförsäkring	42 008	38 843
Övriga kostnader	138 653	115 562
	<b>1 213 076</b>	<b>906 668</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	-88 849	-79 769
Revisionskostnad	-5 000	-5 000
Övriga externa kostnader	-24 472	-29 115
	<b>-118 321</b>	<b>-113 884</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	79 850	68 450
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 058	7 299
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>88 908</b>	<b>75 749</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Årets avskrivningar inventarier och verktyg	44 084	-14 583
Årets avskrivningar byggnader	398 392	398 392
	<b>442 476</b>	<b>383 809</b>
	<b>442 476</b>	<b>383 809</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	88 738	22 616
	<b>88 738</b>	<b>22 616</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	233 128	213 082
Övriga räntekostnader	3	177
Övriga skuldrelaterade poster	0	180
	<b>233 131</b>	<b>213 439</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	41 659 164	39 839 164
Mark		1 820 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 659 164</b>	<b>41 659 164</b>
	-16 802 921	
Byggnader	-17 201 313	-16 802 921
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-34 004 234</b>	<b>-16 802 921</b>
Årets avskrivningar byggnader	-398 392	-398 392
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-398 392</b>	<b>-398 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 256 538</b>	<b>24 457 851</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	<b>40 200 000</b>	<b>40 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 637 851	23 036 243
Bokfört värde mark	1 820 000	1 820 000
	<b>24 457 851</b>	<b>24 856 243</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 056 162	399 912
Inköp	55 491	656 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 111 653</b>	<b>1 056 162</b>
Ingående avskrivningar	-414 495	-399 912
Årets avskrivningar	-44 084	-14 583
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-458 579</b>	<b>-414 495</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>653 074</b>	<b>641 667</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 700	9 907
Tele 2	17 894	17 018
Överlåtselser & pantnoteringar	1 432	3 938
Pantnoteringar	0	525
Naturvårdsverket	52 542	
	<b>82 568</b>	<b>31 388</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetslån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	13 576 500	13 718 000
	<b>13 576 500</b>	<b>13 718 000</b>

**Not 13 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 14 521 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 332 500	14 514 000
	<b>14 332 500</b>	<b>14 514 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	189 000	199 000
	<b>189 000</b>	<b>199 000</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 891 000	34 891 000
	<b>34 891 000</b>	<b>34 891 000</b>

Borlänge den 4 juni 2024



Sten-Åke Axelsson  
Ordförande




Christer Enoksson



Anna Kvarnström



Per Roger Wester



Solveig Nyrup Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-04



Bengt-Åke Permats  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Gylfe  
Org nr 716456-8888

Jag har granskat räkenskaper och bokslut samt styrelsens förvaltning i brf Gylfe för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman

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

Dala-Floda 2024-05-28

Bengt-Åke Permat