



Årsredovisning 2023



Brf Gulaslingen

Org nr 769621-6501

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gulaslingan med säte i Täby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-14.

Ekonomisk plan

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953/54, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 45 lägenheter, varav 3 för närvarande är hyreslägenheter.

Fastighetens markareal är 3 570 kvm och den totala byggnadsarean uppgår till ca 3 762 kvm, varav boytan uppgår till 3 420 kvm (bostadsrättsyta 3178 kvm och hyresrättsyta 242 kvm) och den taxerade lokalytan till 342 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 45 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	3 st	2 st	1 st

Föreningen har 3 lokaler, varav två är uthyrda, den tredje är en föreningslokal som hyrs ut till möten, fester och övernattningsar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Fastum AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.

Föreningens taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad till 72 334 000 kr, varav markvärde 34 024 000 kr och byggnaden 38 310 000 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Hans Stenback	Ordförande
Magnus Svensson	Ledamot
Alexander Niléhn	Ledamot
Camilla Lundvall	Ledamot
Amanda Krämbing	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation
2019	Nya ventilations don i kök och badrum och allmänna utrymmen
2019-2020	Fönsterrenovering
2021	Solceller
2021	IMD
2021	Portrenovering
2023	Lokal ombildad till bostadsrätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande och försäljning av en tidigare hyreslokal som blivit bostadsrätt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (57) medlemmar.

Under året har en lokal ombildats till bostadsrätt och 4 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	2 689	2 564	2 450	2 673	2 646
Resultat efter fin. poster tkr	-333	105	-333	250	-2 365
Soliditet (%)	78	73	70	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	601	574	574	574	574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 930	6 417	6 914	8 739	8 739
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	182	209	317	273
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 165	5 236	5 502	6 964	6 964
Räntekänslighet (%)	9	11	12	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	196	162	123	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	67	70	64	65

Bostadsrättsyta 3178 kvm (3070), hyresrätter 242 kvm och uthyrd lokalyta 231 kvm (338 kvm).
Byggnadsyta 3762 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta upplåten med bostadsrätt..

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 280	4 576	0	-5 643	105	54 318
Ökning av insatskapital	1 926	2 624				4 550
Disposition av föregående års resultat:			191	-86	-105	0
Årets resultat					-334	-334
Belopp vid årets utgång	57 206	7 200	191	-5 729	-334	58 534

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 728 837
årets förlust	-333 722
	-6 062 559
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	217 008
Nyttjas från yttre fond	-54 750
i ny räkning överföres	-6 224 817
	-6 062 559

Uppllysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 689 485	2 563 664
Summa rörelseintäkter		2 689 485	2 563 664
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 448 706	-1 352 690
Övriga externa kostnader	4	-275 306	-212 918
Styrelsearvoden	5	-170 398	-76 306
Avskrivningar		-691 691	-554 327
Summa rörelsekostnader		-2 586 101	-2 196 241
Rörelseresultat		103 384	367 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 550	91
Räntekostnader		-443 656	-262 215
Summa finansiella poster		-437 106	-262 124
Resultat efter finansiella poster		-333 722	105 299
Årets resultat		-333 722	105 299

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 407 054	70 351 460
Pågående nyanläggningar	7	0	2 088 091
Summa materiella anläggningstillgångar		72 407 054	72 439 551
Summa anläggningstillgångar		72 407 054	72 439 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		6 610	7 819
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	8	1 094 404	356 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 592	55 115
Summa kortfristiga fordringar		1 168 606	419 845
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 318 009	2 016 513
Summa omsättningstillgångar		2 486 615	2 436 358
SUMMA TILLGÅNGAR		74 893 669	74 875 909

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 205 800	55 279 800
Upplåtelseavgifter		7 199 974	4 575 974
Fond för yttre underhåll		190 898	0
Summa bundet eget kapital		64 596 672	59 855 774
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 728 837	-5 643 238
Årets resultat		-333 722	105 299
Summa fritt eget kapital		-6 062 559	-5 537 939
Summa eget kapital		58 534 113	54 317 835
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 375 000	10 750 000
Övriga skulder hyresdepositioner		42 300	42 300
Summa långfristiga skulder		5 417 300	10 792 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 250 000	8 950 000
Leverantörsskulder		240 103	470 668
Skatteskulder		6 566	3 486
Övriga skulder		0	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	445 587	340 870
Summa kortfristiga skulder		10 942 256	9 765 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 893 669	74 875 909

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-333 722	105 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		691 691	554 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		357 969	659 626
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 209	-7 769
Förändring av kortfristiga fordringar		-145 932	-9 698
Förändring av leverantörsskulder		-230 565	-82 759
Förändring av kortfristiga skulder		107 049	8 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten		89 730	568 191
Investeringsverksamheten			
Ombyggnation av lokal till bostad		-659 194	-2 013 278
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-4 075 000	-1 000 000
Upplåtelser		4 550 000	3 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		475 000	2 550 000
Årets kassaflöde		-94 464	1 104 913
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 128 827	1 023 914
Likvida medel vid årets slut		2 034 363	2 128 827

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 och BFNAR 2023: 1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningsars årsredovisning.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 782 702	1 722 573
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	10 062	2 555
Hyror bostäder	286 724	313 442
Hysesintäkter, lokaler ej moms	202 687	189 757
Hyror parkering/garage	63 360	62 489
Hyror förråd	62 936	59 624
Övriga intäkter	987	1 248
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	11 553
Gästlägenhet	15 300	26 050
El, elbolag moms	128 303	174 373
Elprisstöd	136 423	0
	2 689 484	2 563 664

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	0	34 693
Städning	48 399	51 750
Snöröjning	37 833	20 842
Skötsel gård	31 785	44 058
Serviceavtal	8 800	11 009
Kontroll-tillsynsavgift	4 889	3 749
Reparationer	170 768	93 512
Underhåll	54 750	26 104
Fastighetsel	689 414	630 849
Vattenkostnader	117 497	104 739
Avfallshantering	52 246	55 316
Fastighetsförsäkring	51 961	46 730
Kommunikation	66 543	129 163
Fastighetsskatt	103 256	100 176
Övriga förvaltningskostnader	967	0
Självrisker	9 600	0

	1 448 708	1 352 690
Not 4 Övriga externa kostnader		
	2023	2022
Ekonomisk förvaltning enl avtal	71 324	67 752
Ekonomisk förvaltning exl avtal	13 482	4 375
Pant & överlåtelsekostnad	0	10 345
Kontorskostnader	525	618
Möteskostnader styrelse och stämma	0	4 671
Trivselkostnader	0	2 234
Föreningsavgifter	5 900	6 376
Övriga förvaltningskostnader	14 820	9 695
Juridiska åtgärder	0	4 500
Revisionsarvoden	38 625	30 000
Förbrukningsinventarier	3 432	21 580
Förbrukningsmaterial	11 405	2 847
Övriga externa tjänster	24 450	47 925
Mäklararvoden	56 343	0
Försäljningsomk/homestyling	35 000	0
	275 306	212 918

Not 5 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2023	2022
Styrelsearvoden	134 999	60 000
Sociala avgifter	35 399	16 306
	170 398	76 306

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 810 571	75 810 571
Ombyggnation av nuvarande lokal till bostad	2 747 285	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 557 856	75 810 571

Ingående avskrivningar	-5 459 111	-4 904 784
Årets avskrivningar	-691 691	-554 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 150 802	-5 459 111

Utgående redovisat värde	72 407 054	70 351 460
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	38 310 000	38 310 000
Taxeringsvärden mark	34 024 000	34 024 000
	72 334 000	72 334 000

Bokfört värde byggnader	49 579 289	47 523 695
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	72 407 054	70 351 460

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnation av nuvarande lokal till bostad	0	2 088 091
	0	2 088 091

Not 8 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	356 773	5 847
Momsfordran	0	238 750
Avräkningsfordran på Fastum	716 353	112 314
Övriga fordringar	21 279	0
	1 094 405	356 911

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	28 030	23 932
Bostadsrätterna	5 900	5 900
Bahnhof	12 804	2 523
Securitas	1 294	1 255
Ekonomisk förvaltning	19 565	17 831
Årsavgift bostad	0	3 674
	67 593	55 115

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån SEB			0	575 000
Lån SEB	4,62	2024-10-28	875 000	4 375 000
Lån SEB	0,75	2024-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,86	2025-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	4,70	2024-12-28	4 000 000	4 000 000
			15 625 000	19 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 250 000	8 950 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 10 250 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	178 243	116 456
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupna räntor	8 775	24 949
Övrigt	11 100	0
Elkostnader	134 883	181 466
Upplupna styrelsearvoden	94 588	0
	445 589	340 871

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Hans Stenback
Ordförande

Magnus Svensson

Camilla Lundvall

Alexander Niléhn

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA LUNDVALL

Styrelseledamot

Serienummer: e3c216b75035d2[...]425a95b0f8b99

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-06-02 09:38:18 UTC



HANS STENBACK

Ordförande

Serienummer: 1a8be5d2ff510e[...]jafa0ea31e3bc5

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-02 17:54:37 UTC



MAGNUS SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 98d8745352c4f4[...]833f86b97920b

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-06-05 08:06:50 UTC



ALEXANDER NILÉHN

Styrelseledamot

Serienummer: 637dbb9b732a2b[...]a3e5eaf73e0bd

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-06-05 08:14:13 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-06-05 09:58:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>