

Styrelsen för Brf Gulaslingan med säte i Täby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 övernattningar.

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 2024 har varit 1 630 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 framtagna 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 9.

Styrelse

styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2024 haft följande sammansättning:

Hans Stenback	Ordförande
Magnus Svensson	Ledamot
Alexander Niléhn	Ledamot
Åsa Erhardsson-Widén	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
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 och efter räkenskapsåret

Vi har höjt årsavgiften med 5% på grund av ökade leverantörskostnader samt ökade kostnad för räntor som omvandlats från långa bundna till rörliga.

Vi har renoverat ett antal balkonger med sprickbildningar Vi har tilläggsisolerat vissa garage för att förbättra värmehållningen i de ovanliggande lägenheterna.

Vi har under 2025 amorterat på ett av våra lån med allt vi har haft sparat hos SEB. Dessförinnan flyttat över pengarna till mer fördelaktigt räntekonto.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (57) medlemmar.

Under året har 5 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	2 688	2 689	2 564	2 450	2 673
Resultat efter fin. poster tkr	-463	-333	105	-333	250
Soliditet (%)	78	78	73	70	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	639	561	561	574	574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 916	4 930	6 417	6 914	8 739
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	109	182	209	317
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 154	4 165	5 236	5 502	6 964
Räntekänslighet (%)	9	9	11	12	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	214	196	162	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	71	67	70	64

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	57 206	7 200	191	-5 729	-334	58 534
Disposition av föregående års resultat:			162	-496	334	0
Årets resultat					-463	-463
Belopp vid årets utgång	57 206	7 200	353	-6 225	-463	58 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 224 818
årets förlust	-462 911
	-6 687 729
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	217 008
Nyttjas från yttre fond	0
i ny räkning överföres	-6 904 737
	-6 687 729

Upplysning 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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 688 282	2 689 485
Summa rörelseintäkter		2 688 282	2 689 485
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 876 333	-1 448 706
Övriga externa kostnader	4	-150 677	-275 306
Styrelsearvoden	5	-97 500	-170 398
Avskrivningar		-691 691	-691 691
Summa rörelsekostnader		-2 816 201	-2 586 101
Rörelseresultat		-127 919	103 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter		34 212	6 550
Räntekostnader		-369 204	-443 656
Summa finansiella poster		-334 992	-437 106
Resultat efter finansiella poster		-462 911	-333 722
Årets resultat		-462 911	-333 722

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 715 363	72 407 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	7	1 117 778	1 094 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 279	67 592
Summa kortfristiga fordringar		1 189 057	1 161 996
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 341 978	1 318 009
Summa omsättningstillgångar		2 531 035	2 480 005
SUMMA TILLGÅNGAR		74 246 398	74 887 059

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 205 800	57 205 800
Upplåtelseavgifter		7 199 974	7 199 974
Fond för yttre underhåll		353 156	190 898
Summa bundet eget kapital		64 758 930	64 596 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 224 818	-5 728 837
Årets resultat		-462 911	-333 722
Summa fritt eget kapital		-6 687 729	-6 062 559
Summa eget kapital		58 071 201	58 534 113
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	5 375 000
Övriga skulder hyresdepositioner		42 300	42 300
Summa långfristiga skulder		42 300	5 417 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 625 000	10 250 000
Leverantörsskulder		60 986	240 103
Skatteskulder		8 370	6 566
Övriga skulder		83 161	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	355 380	438 977
Summa kortfristiga skulder		16 132 897	10 935 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 246 398	74 887 059

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-462 911

-333 722

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

691 691

691 691

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

228 780

357 969

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

1 209

Förändring av kortfristiga fordringar

80 117

-145 932

Förändring av leverantörsskulder

-179 117

-230 565

Förändring av kortfristiga skulder

1 367

107 049

Kassaflöde från den löpande verksamheten

131 147

89 730

Investeringsverksamheten

Ombyggnation av lokal till bostad

0

-659 194

Finansieringsverksamheten

Amortering

0

-4 075 000

Upplåtelser

0

4 550 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

475 000

Årets kassaflöde

131 147

-94 464

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 034 362

2 128 827

Likvida medel vid årets slut

2 165 509

2 034 363

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 824 414	1 782 702
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	438	10 062
Hyror bostäder	301 975	286 724
Hysesintäkter, lokaler ej moms	208 593	202 687
Hyror parkering/garage	58 410	63 360
Hyror förråd	65 947	62 936
Övriga intäkter	1 601	987
Gästlägenhet	20 950	15 300
El, elbolag moms	205 955	128 303
Elprisstöd	0	136 423
	2 688 283	2 689 484

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	5 013	0
Städning	46 350	48 399
Snöröjning	7 244	37 833
Skötsel gård	147 019	31 785
Serviceavtal	13 206	8 800
Kontroll-tillsynsavgift	5 176	4 889
Reparationer	293 354	170 768
Underhåll	0	54 750
Fastighetsel	863 116	689 414
Vattenkostnader	164 615	117 497
Avfallshantering	78 311	52 246
Fastighetsförsäkring	59 350	51 961
Kommunikation	77 975	66 543
Fastighetsskatt	105 060	103 256
Övriga förvaltningskostnader	417	967
Självrisker	0	9 600
Systematiskt brandskyddsarbete	10 129	0
	1 876 335	1 448 708

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning enl avtal	78 260	71 324
Ekonomisk förvaltning exl avtal	5 995	13 482
Kontorskostnader	1 220	525
Möteskostnader styrelse och stämma	7 583	0
Trivselkostnader	4 838	0
Övriga förvaltningskostnader	4 215	14 820
Revisionsarvoden	19 500	38 625
Förbrukningsinventarier	6 999	3 432
Förbrukningsmaterial	2 622	11 405
Övriga externa tjänster	13 054	24 450
Mäklrarvoden	0	56 343
Försäljningsomk/homestyling	0	35 000
Medlem/föreningsavg, avdragsg	6 392	5 900
	150 678	275 306

Not 5 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	134 999
Sociala avgifter	22 500	35 399
	97 500	170 398

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 557 856	75 810 571
Ombyggnation av nuvarande lokal till bostad		2 747 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 557 856	78 557 856
Ingående avskrivningar	-6 150 802	-5 459 111
Årets avskrivningar	-691 691	-691 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 842 493	-6 150 802
Utgående redovisat värde	71 715 363	72 407 054
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	48 887 598	49 579 289
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	71 715 363	72 407 054

Not 7 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	268 891	356 773
Avräkningsfordran på Fastum	823 531	716 353
Övriga fordringar	25 356	21 279
	1 117 778	1 094 405

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	31 320	28 030
Bostadsrätterna	5 408	5 900
Bahnhof	12 787	12 804
Securitas	1 380	1 294
Ekonomisk förvaltning	20 383	19 565
	71 278	67 593

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån SEB	3,03	2025-10-28	875 000	875 000
Lån SEB	3,04	2025-10-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,86	2025-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	3,13	2025-01-28	4 000 000	4 000 000
			15 625 000	15 625 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 625 000	10 250 000

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: 15 625 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	121 644	178 243
Upplupen revisionskostnad	0	18 000
Upplupna räntor	6 096	8 775
Övrigt	12 069	11 100
Elkostnader	118 069	134 883
Upplupna styrelsearvoden	97 501	94 588
	355 379	445 589

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Täby

Hans Stenback
Ordförande

Magnus Svensson

Åsa Erhardsson-Widén

Alexander Niléhn

Min revisionsberättelse har lämnats

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."

HANS STENBACK

Styrelseledamot

Serienummer: 1a8be5d2ff510e[...]afa0ea31e3bc5

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-05-27 18:16:43 UTC



LARS ALEXANDER NILÉHN

Styrelseledamot

Serienummer: 637dbb9b732a2b[...]a3e5eaf73e0bd

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-05-28 08:28:40 UTC



MAGNUS SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 98d8745352c4f4[...]833f86b97920b

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-28 08:53:41 UTC



Åsa Kristina Erhardsson-Widén

Styrelseledamot

Serienummer: 3d856aa758b863[...]547935e000ad3

IP: 192.44.xxx.xxx

2025-05-28 10:37:33 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-05-28 11:13:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.