Årsredovisning 2025 - 2026

Brf Gylfe

717600-0755



nabo

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gylfe

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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. 7
Flerårsöversikt ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... **s. 10**

Balansräkning ..... **s. 11**

Kassaflödesanalys ..... **s. 13**

Noter ..... **s. 14**

Underskrifter ..... **s. 20**

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

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.

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

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 för tomt 3 port A-C respektive 16 april 1934 för tomt 4 port D-E 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 39:1	1933	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 195 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Frida Klaréus (utträde på grund av försäljning aug 2026)
Magnus Törne

Firmateckning

Firman tecknas av två av föreningens styrelseledamöter i förening

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2086. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Utförda historiska underhåll

1992
- Ny puts på fasad
- Byte av tak
- Byte av stammar
- Nya elledningar
- Byte av fönster

2006
- Installation av bredband

2010
- Målning av utsida på fönster och i vissa fall även byte av kramar
- Renovering av trapphus

2015
- Stamspolning

2018
- Byte av radiatorventiler
- Byte av värmeväxlare

2019
- Målning fönster utsida
- Utbyte av tvättmaskin
- Översyn av tak (pannor)

2021
- Renovering av tak

2022
- Byte av tvättmaskin
- Byte av portar

2023
- Översyn av säkerhet i källaren, installation av nya brytskydd mot gården och byggnation av nya förråd
- Byte av expansionskärl
- Installation av belysning vid uteplats
- Obligatorisk ventilationskontroll och ventilationsrengöring
- Spolning av stammar

2024
- Fasadrenovering
- Byte av fönsterbleck
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter för effektivisering av fjärrvärmeförbrukning

2025
- Byte av dörr i källare

2026
- Installation av temperaturgivare i trapphus
- Underhåll av avloppsstam och avloppsrör i källare

Planerade underhåll

2027
- Preliminärt – Ommålning av fönster och byte kopplingsbeslag

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning Uppsala AB

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Övrig verksamhetsinformation

Moms på parkeringsavgifter från 1 april 2027

Enligt protokoll från stämma 11 november 2025 ska moms påföras med 25% (75 kr) på nuvarande parkeringshyra 300 kr dvs. hyra inklusive moms blir 375 kr. Skatteverket har beslutat om ikraftträdandedatum 1 april 2027, det innebär att föreningen under vinter 2026/2027 kommer att behöva se över och teckna nya avtal med medlemmar som har parkeringsplats samt se till att föreningen momsregistreras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Belopp i avsnitt Ekonomi anges i tusental kronor (tkr) om inte annat anges, till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma. Siffror inom parentes avser föregående år.

Årets resultat uppgick till 156 (219) tkr.

Rörelseintäkterna ökade med 3 (9) % till 2 339 (2 260) tkr.

Årsavgifterna höjdes 1 januari 2026 med 3 (0) % för att möta ökade kostnader för den löpande verksamheten primärt hänförbara till taxebundna kostnader, avskrivningar och räntekostnader, samt för att säkerställa långsiktigt underhåll av föreningens fastighet. Parkeringshyran lämnades oförändrad (300 kr/mån), att parkeringsintäkterna ökade med 19 tkr beror på att lägre avgifter togs ut föregående år eftersom platserna inte kunde användas fullt ut i samband med fasadrenovering. Ändring har vidare gjorts från nettoredovisning till bruttoredovisning av avgifter som tas ut av medlem i samband med förvärv av bostadsrätt, såsom pantförskrivningsavgift (1,5 %) och överlåtelseavgifter (3,5 %), intäkter för dessa avgifter uppgick till 15 tkr vilka möts av ökade förvaltningskostnader från Nabo.

Rörelsekostnader ökade med 11 (3) % till 1 798 (1 624) tkr

Föreningens rörelsekostnader fördelas på driftskostnader 71 (76) %, Övriga externa kostnader 9 (8) %, Personalkostnader 5 (4)% och avskrivningar 15 (11)%. Förklaring till huvudsakliga förändringar lämnas nedan.

• Driftskostnaderna ökade med 4 (6) % till 1 285 (1 232) tkr.

Driftskostnader består av fastighetsskötsel, reparationer, planerat underhåll, taxebundna kostnader (el, fjärrvärme, vatten och sophämtning), övriga driftskostnader (försäkring, kabel-tv, bredband) samt fastighetsavgift.

Huvudsakliga poster som medfört ökade driftskostnader avser att taxebundna kostnader ökade med 34 tkr till 800 (766) tkr och planerat underhåll av inköp av ny dörr till källare med 17 tkr.

Taxebundna kostnader: Kostnader för fjärrvärme ökade med 62 tkr till 505 (443) tkr, förändring förklaras av prisökningar med i snitt 5 (11) % och av ökad förbrukning 6 (-16) %. Ökad förbrukning hänförs primärt till januari och februari 2026 som var kallare jämfört med motsvarande period föregående år. För flertalet övriga månader ses en fortsatt minskad förbrukning av fjärrvärme, det bedöms vara ett resultat av föreningens arbete med att effektivisera fjärrvärmeanvändningen genom att installation gjordes av temperaturgivare i samtliga lägenheter år 2024. Trots prisökningar på i snitt 7 % minskade kostnader för vatten till 193 (206) tkr vilket förklaras av minskad förbrukning. Vidare minskade kostnader för sophämtning till 48 (65) tkr, vilket förklaras av de rabatter föreningen erhåller på grund av att kriterier uppfylls för att ha full sortering av fastighetsnära insamling.

Avseende övriga driftskostnader minskade kostnader för bredband till 41 (57) tkr, det beror på att omförhandlat bredbandsavtal om gruppanslutning (1 jan 2025) har fått full effekt på räkenskapsåret. 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.

• Övriga externa kostnader ökade med 21 % till 166 (137) tkr.

Av ökade kostnader avser 19 tkr att ändring har gjorts från nettoredovisning till bruttoredovisning av pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter, det innebär att ökade kostnader möts av motsvarande ökade intäkter, se rörelseintäkter ovan. Exklusive dessa avgifter ökade övriga externa kostnader med 8 % till 147 tkr vilka primärt avser engångskostnader på 11 tkr. Dessa engångskostnader är hänförbara till föregående räkenskapsår avseende byte från redovisningsprinciper K2 till K3.

• Personalkostnader ökade med 18 % till 83 (70) tkr.

Av ökade kostnader på 13 tkr är 8 tkr hänförbara till föregående räkenskapsår. Det innebär att om dessa kostnader hade reserverats föregående år uppgick ökningen till 6 %, förändringen avser ökade mötesarvoden för suppleanter beslutade på stämma november 2024 och som har fått fullt genomslag på räkenskapsåret.

• Avskrivningar ökade med 43 % till 264 (185) tkr.

Ökade kostnader hänförs till fasadrenovering som slutfördes maj 2025. Det innebär att endast två månaders avskrivning belastade föregående räkenskapsår och tolv månader för innevarande år. Avskrivningar påverkar inte likvida medel (Kassa och bank).

• Räntekostnader minskade till 391 (426) tkr

Lägre räntekostnader beror på sjunkande räntor för den femtedel av föreningens lån som har bindningstid på 90 dagar. Vidare har föreningen 30 juni 2025 ökat amortering på lån hos Stadshypotek (Svenska Handelsbanken) till 1,25 (0,87) %, ökad amortering har placerats på det lån som har högst ränta.

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.

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.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3 (0) % 1 januari 2026. 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

Angående föreningens parkeringsplatser har avtal med Aimo Park har sagts upp och ersatts med Parkia.

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. Under vintern 2025/2026 har Teubers Rör anlitats för granskning av stammar och åtgärder har vidtagits på avloppsstam i källare och avloppsrör i pannrum samt klamring av värmerör. Teubers Rör har även installerat termostater med lös givare i respektive trapphus.

Energimarknadsinspektionen ska under april 2027 presentera en ny och mer enhetlig modell för effektavgifter avseende elöverföring (elnät). Föreningen har valt att stoppa arbetet med installation av två elbilsladdare och inväntar utredningens resultat och hur Vattenfall därefter kommer att implementera de nya effekttarifferna. Att föreningen avvaktar med installation beror på att det föreligger stor osäkerhet hur mycket en parkeringsplats kommer att kosta för den som hyr och hur avgifterna kan komma att påverka fastighetens övriga effektavgifter. Från och med den 29 maj 2026 finns nya bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614), 7 kap. 9 a §, som ger bostadsrättshavare möjlighet att begära att bostadsrättsföreningen installerar en laddningspunkt för elfordon vid den parkeringsplats som bostadsrättshavaren har rätt att nyttja. Boende i föreningen som önskar installation av laddningspunkt för elbil kan därför kontakta styrelsen och lämna in en begäran om installation. Styrelsen hanterar därefter begäran i enlighet med gällande lagstiftning och föreningens förutsättningar.

I samband med planerad målning av fönster har föreningen anlitat Svenska Glasstudion för besiktning av ett antal fönster. Fönstren är i gott skick tack vare god kvalitet på virket. I korthet erhölls svar att ommålning bör ske inom ett år, målning är förbrukad på nedre delar av fönstret och kopplingsbeslagen mellan bågarna fungerar inte som de ska samt att dubben för spanjoletterna bör åtgärdas.

Övriga aktiviteter

Årlig fixardag genomfördes i april 2026. Syftet är att hålla fastigheten i gott skick, skapa gemenskap och minska kostnaderna för föreningen. Aktiviteter som utförs kan till exempel innefatta att rensa ogräs, städa i källaren, tvättstugor och miljörum. I samband med detta erbjöds fika för deltagare.

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 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	2 338 584	2 259 978	2 069 934	1 706 861
Resultat efter fin. poster	155 711	219 086	200 286	-114 006
Soliditet (%)	65	65	71	71
Yttre fond	1 240 185	789 746	296 678	249 000
Taxeringsvärde	47 200 000	47 200 000	49 800 000	49 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 010	995	919	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	96,7	97,3	97,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 599	5 671	4 122	4 156
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 599	5 671	4 122	4 156
Sparande / kvm totalyta, kr	199	184	169	116
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	18	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	230	202	200	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	94	79	70
Energikostnad / kvm totalyta, kr	343	319	297	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	3,96	3,33	1,44
Räntekänslighet (%)	5,54	5,70	4,48	5,47

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.

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	789 746	-	450 439	1 240 185
Uppskrivningsfond	25 987 600	-	-	25 987 600
Balanserat resultat	-3 883 212	219 086	-450 439	-4 114 565
Årets resultat	219 086	-219 086	155 711	155 711
Eget kapital	**23 263 220**	**0**	**155 711**	**23 418 931**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 114 565
Årets resultat	155 711
Totalt	**-3 958 854**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	448 078
Att från yttre fond i anspråk ta	-17 000
Balanseras i ny räkning	-4 389 932
	-3 958 854

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

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 338 584	2 259 978
Övriga rörelseintäkter	3	0	1
Summa rörelseintäkter		**2 338 584**	**2 259 979**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 285 025	-1 231 875
Övriga externa kostnader	9	-166 157	-136 853
Personalkostnader	10	-83 188	-70 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 772	-184 846
Summa rörelsekostnader		**-1 798 142**	**-1 623 906**
RÖRELSERESULTAT		**540 442**	**636 073**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 206	9 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-390 937	-426 200
Summa finansiella poster		**-384 731**	**-416 986**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**155 711**	**219 086**
ÅRETS RESULTAT		**155 711**	**219 086**

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	34 484 376	34 722 372
Maskiner och inventarier	13	138 397	164 173
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 622 773**	**34 886 545**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 625 573**	**34 889 345**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 449	38 767
Övriga fordringar	15	5 307	6 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 182	73 793
Summa kortfristiga fordringar		**105 938**	**119 470**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 413 396	1 054 648
Summa kassa och bank		**1 413 396**	**1 054 648**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 519 334**	**1 174 118**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 144 906**	**36 063 463**

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Uppskrivningsfond		25 987 600	25 987 600
Fond för yttre underhåll		1 240 185	789 746
Summa bundet eget kapital		**27 377 785**	**26 927 346**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 114 565	-3 883 212
Årets resultat		155 711	219 086
Summa ansamlad förlust		**-3 958 854**	**-3 664 126**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 418 931**	**23 263 220**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 580 597	9 702 482
Summa långfristiga skulder		**7 580 597**	**9 702 482**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 708 460	2 744 371
Leverantörsskulder		125 368	39 361
Övriga kortfristiga skulder		0	3 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	311 550	310 338
Summa kortfristiga skulder		**5 145 378**	**3 097 761**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 144 906**	**36 063 463**

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**540 442**	**636 073**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	263 772	184 846
	804 214	**820 919**
Erhållen ränta	6 206	9 214
Erlagd ränta	-393 125	-395 375
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**417 295**	**434 757**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 532	4 933
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 716	-63 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**516 543**	**376 050**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 476 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-3 476 840**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 508 750
Amortering av lån	-157 796	-109 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-157 796**	**3 399 230**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**358 747**	**298 440**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 054 648**	**756 208**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 413 396**	**1 054 648**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gylfe är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stomme och grund	1,28 %
Yttertak	1,28 %
Fönster	3,40 %
Stamledningar VA	3,85 %
Stamledningar Värme	3,85 %
Styr & övervakning	3,21 %
El	3,85 %
Fasader	2,50 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 748 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.

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	2 217 764	2 184 928
Hyresintäkter, p-platser	46 890	35 730
Intäktsreduktion	0	-7 800
Övriga intäkter	73 930	47 120
Summa	**2 338 584**	**2 259 978**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	**0**	**1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	158 532	157 056
Besiktning och service	30 141	21 457
Trädgårdsarbete	977	10 428
Snöskottning	8 344	6 725
Summa	**197 994**	**195 666**

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Reparationer	0	8 649
Tvättstuga	0	16 091
Trapphus/port/entré	5 581	0
Dörrar och lås/porttele	13 427	5 302
VA	17 103	6 856
Värme	9 780	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 094	0
Summa	**49 985**	**36 898**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Dörrar och lås/porttele	17 000	0
Summa	**17 000**	**0**

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	54 323	51 314
Uppvärmning	504 735	443 084
Vatten	192 814	206 305
Sophämtning	48 242	65 111
Summa	**800 114**	**765 814**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	60 530	59 169
Kabel-TV	33 178	32 816
Bredband	40 572	57 036
Fastighetsskatt	85 652	84 476
Summa	**219 932**	**233 497**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	2 688	5 003
Övriga förvaltningskostnader	45 804	25 631
Revisionsarvoden	31 625	27 250
Ekonomisk förvaltning	86 039	78 969
Summa	**166 157**	**136 853**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	63 300	53 800
Sociala avgifter	19 888	16 532
Summa	**83 188**	**70 332**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	390 937	426 095
Övriga räntekostnader	0	105
Summa	**390 937**	**426 200**

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 869 566	26 649 223
Årets inköp	0	12 220 343
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**38 869 566**	**38 869 566**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 147 195	-574 595
Årets avskrivning	-237 996	-3 572 600
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 385 191**	**-4 147 195**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**34 484 376**	**34 722 372**
I utgående restvärde ingår mark med	*26 000 000*	*26 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
Summa	**47 200 000**	**47 200 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	900 018	848 469
Årets inköp	0	51 549
Årets utrangering	-146 113	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	753 905	900 018
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-735 845	-710 499
Årets avskrivning	-25 776	-25 346
Årets utrangering	146 113	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-615 508	-735 845
Utgående restvärde enligt plan	**138 397**	**164 173**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2026-06-30	2025-06-30
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	2 882	2 738
Skattefordringar	2 425	3 601
Övriga fordringar	0	571
Summa	**5 307**	**6 910**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 923	7 427
Försäkringspremier	30 645	29 888
Kabel-TV	8 364	8 225
Bredband	6 762	6 762
Förvaltning	22 488	21 491
Summa	**91 182**	**73 793**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
Stadshypotek	2029-12-30	3,23 %	2 108 125	2 125 625
Stadshypotek	2026-07-02	3,15 %	2 112 500	2 130 000
Stadshypotek	2026-09-03	3,13 %	474 075	478 975
Stadshypotek	2026-12-30	3,48 %	2 051 877	2 117 265
Stadshypotek	2027-12-30	3,34 %	2 103 730	2 121 238
Stadshypotek	2028-07-30	2,90 %	2 751 000	2 779 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,94 %	687 750	694 750
Summa			**12 289 057**	**12 446 853**
Varav kortfristig del			4 708 460	2 744 371

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 500 077 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 125	1 348
El	4 239	4 127
Uppvärmning	18 333	19 442
Utgiftsräntor	31 215	33 403
Förutbetalda avgifter/hyror	223 638	227 018
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Summa	**311 550**	**310 338**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	12 560 000	12 560 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagens slut.

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-09-23.

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

Uppsala kommun

Johan Domeij
Ordförande

Mathias Turén
Styrelseledamot

Poul Enger
Styrelseledamot

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

Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Revisor

rkTgZjjqzg-H10x-jiczx

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 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2026 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed 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.

SkpgWsoqfx-rkCgWis9Me

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 2025-07-01 - 2026-06-30 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.

SkpgWsoqfx-rkCgWis9Me

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 betryggande sätt.

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

SkpgWsoqfx-rkCgWis9Me