Årsredovisning

BRF Gullbrändan 5

769639-6592

Styrelsen för BRF Gullbrändan 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet
Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Gusjön 4:267 i Malung-Sälens kommun som bebyggdes 2022.
Föreningen innehar marken med äganderätt.
Föreningens fastighet har del i en samfällighet.
Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring, kollektiv bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse och revisorer är samtliga valda för 2025

Styrelse
Mattias Österling
Anders Eriksson
Anna-Maria Hällström
Carolina Eklöf
Ola Johnsson
Niklas Malmfors

Revisorer
Jenny Norberg Maniette och Ulrika Hedlund

Under året har fem protokollförda möten hållits.

Föreningsfrågor
Föreningens totala bostadsyta är 1 822 kvm.
På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 24 lägenheter. Antalet lägenheter är fördelade enligt följande:
18 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Medlemsinformation
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-04-13. Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-07. Inflytt skedde i december 2022.
Under året har det skett en övelåtelse.

Verksamhetsberättelse
Årsavgiften lämnades oförändrad inför 2025, värmetillägget höjdes med fem procent.

Väsentliga händelser
- Garantibesiktning har gjorts under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	1 129	1 145	1 037	59
Rörelseresultat	-554	-515	-668	-26
Soliditet %	91	91	91	90
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	620	620	568	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	255	226	270	
Sparande (kr) per kvadratmeter	91	46	-56	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 154	4 196	4 196	
Räntekänslighet %	7	7	7	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	99	100	

UPPLYSNING VID FÖRLUST
Det negativa resultatet beror på föreningens stora avskrivningar och påverkar inte föreningens möjligheter att varken på kort eller lång sikt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	80 372 000	60 000	-1 149 982	-858 411	**78 423 607**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-858 411	858 411	**0**
Förändring av yttre fond		30 000	-30 000		**0**
Årets resultat				-777 019	**-777 019**
Belopp vid årets utgång	**80 372 000**	**90 000**	**-2 038 393**	**-777 019**	**77 646 588**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Fond för yttre underhåll	90 000
Balanserat resultat	-2 038 393
Årets resultat	-777 019
Summa	*-2 725 412*

Förslag till disposition:	
Fond för yttre underhåll före avsättning	90 000
Avsättning fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-2 845 412
Summa	*-2 725 412*

Enligt ekonomiska planen ska minst 30 000 kr avsättas till yttre fonden per år i väntan på att en underhållsplan upprättas.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 129 087	1 145 158
Övriga rörelseintäkter		40 092	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 169 179**	**1 145 158**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-779 982	-717 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 475	-943 475
Summa rörelsekostnader		**-1 723 457**	**-1 660 496**
Rörelseresultat		***-554 278***	***-515 338***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 759	-343 073
Summa finansiella poster		**-222 741**	**-343 073**
Resultat efter finansiella poster		***-777 019***	***-858 411***
Resultat före skatt		***-777 019***	***-858 411***
Årets resultat		***-777 019***	***-858 411***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	85 057 534	86 001 010
Summa materiella anläggningstillgångar		*85 057 534*	*86 001 010*
Summa anläggningstillgångar		**85 057 534**	**86 001 010**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 946	–
Övriga fordringar		5 264	5 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 579	18 142
Summa kortfristiga fordringar		*31 789*	*23 388*
Kassa och bank			
Kassa och bank		282 314	285 923
Summa kassa och bank		*282 314*	*285 923*
Summa omsättningstillgångar		**314 103**	**309 311**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 371 637**	**86 310 321**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		80 372 000	80 372 000
Fond för yttre underhåll		90 000	60 000
Summa bundet eget kapital		*80 462 000*	*80 432 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 038 393	-1 149 982
Årets resultat		-777 019	-858 411
Summa fritt eget kapital		*-2 815 412*	*-2 008 393*
Summa eget kapital		**77 646 588**	**78 423 607**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 490 975	7 568 075
Summa långfristiga skulder		**7 490 975**	**7 568 075**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	77 100	77 100
Leverantörsskulder		29 081	125 251
Övriga skulder		6 387	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 506	116 288
Summa kortfristiga skulder		**234 074**	**318 639**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 371 637**	**86 310 321**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-554 278	-515 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	943 475	943 475
Erhållen ränta	18	–
Erlagd ränta	-222 759	-343 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*166 456*	*85 064*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 400	-5 542
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	-84 565	145 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**73 491**	**225 504**
Investeringsverksamheten		
Lån	-77 100	-77 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-77 100**	**-77 100**
Årets kassaflöde	**-3 609**	**148 404**
Likvida medel vid årets början	**285 923**	**137 519**
Likvida medel vid årets slut	**282 314**	**285 923**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Underhållsfond
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder angivet i år används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad - Stomme	143	0,7
Byggnad - Stomkompletteringar, innerväggar	80	1,25
Byggnad - Installationer, värme, el, VVS, ventilation	40	2,5
Byggnad -Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster	40	2,5
Byggnad - Inre installationer, ytskikt, golv m.m.	33	3,33

Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:
Årets resultat + årets avskrivningar +årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning	2025-12-31	2024-12-31
Månadsavgifter	891 869	891 869
Värmetillägg	237 224	237 224
Ersättning för elkostnader	–	16 070
Öres- och kronutjämning	-6	-5
	1 129 087	**1 145 158**

Not 3 Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	27 052	25 889
Samfällighetskostnader	84 240	89 040
El- och värmekostnader	255 178	231 882
El till laddstolpar	5 929	4 473
Vatten och avlopp	203 781	180 342
Städning och renhållning	28 800	26 400
Reparation och underhåll av fastighet	51 843	25 102
Fastighetsskatt	–	270
Fastighetsförsäkringspremie	60 240	68 309
Redovisningstjänster	49 398	47 383
Bankkostnader	3 985	2 731
Övriga externa tjänster	–	14 400
Övriga externa kostnader	–	800
Övriga externa kostnader laddstolpar	9 536	–
	779 982	**717 021**

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 966 583	87 966 583
Utgående anskaffningsvärden	87 966 583	87 966 583
Ingående avskrivningar	-1 965 573	-1 022 098
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-943 475	-943 475
Utgående avskrivningar	-2 909 048	-1 965 573
Redovisat värde	**85 057 535**	**86 001 010**
Taxeringsvärden	25 627 000	19 321 000

Skatteverkets beslut om taxeringsvärde gäller från år 2025.

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	**Skuld**	**Räntesats**	**Slutbet dag**
Stadshypotek 2 år	2 568 075	2,89 %	2026-10-30
Stadshypotek 3 år	2 500 000	2,95 %	2027-09-01
Stadshypotek 4 år	2 500 000	2,94 %	2028-09-01
	7 568 075		
Varav kortfristig del	77 100		
Varav långfristig del	7 490 975		

Not 6 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 050 000	25 050 000
Summa ställda säkerheter	**25 050 000**	**25 050 000**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-06

UNDERSKRIFTER

Mattias Österling

Anna-Maria Hällström

Carolina Eklöf

Ola Johnsson

Anders Ericsson

Niklas Malmfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulrika Hedlund
Revisor

Jenny Norberg Maniette
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anna-Maria Hällström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-15 13:26:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 66827b2685424a7a8bdeff7cc3b07fd1

Underskrift 2

Namn: Niklas Malmfors
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-15 13:43:42 GMT+02:00
Transaktions-ID: d61c6a08a8004373a6a1df25adb0b814

Underskrift 3

Namn: Anders Ericsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-15 14:08:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5e4e834504214ea6acec8e72524f00dd

Underskrift 4

Namn: Carolina Eklöf
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-15 21:17:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: 83ef3e1a932c4d9d94ead15b6c50a8b3

Underskrift 5

Namn: Mattias Österling
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-16 04:51:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2e34a7aec033425891ac017a94938e7d

Underskrift 6

Namn: Ola Johnsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-16 19:41:50 GMT+02:00
Transaktions-ID: 89e1cc6a0dad4f2f80c65aab8543faa6

Underskrift 7

Namn: Jenny Maniette
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-17 10:25:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 115234202a8f4107a321ac52a8a45153

Underskrift 8

Namn: Ulrika Hedlund
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 15:14:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: d7050531049e4ceb91117d590eda2711