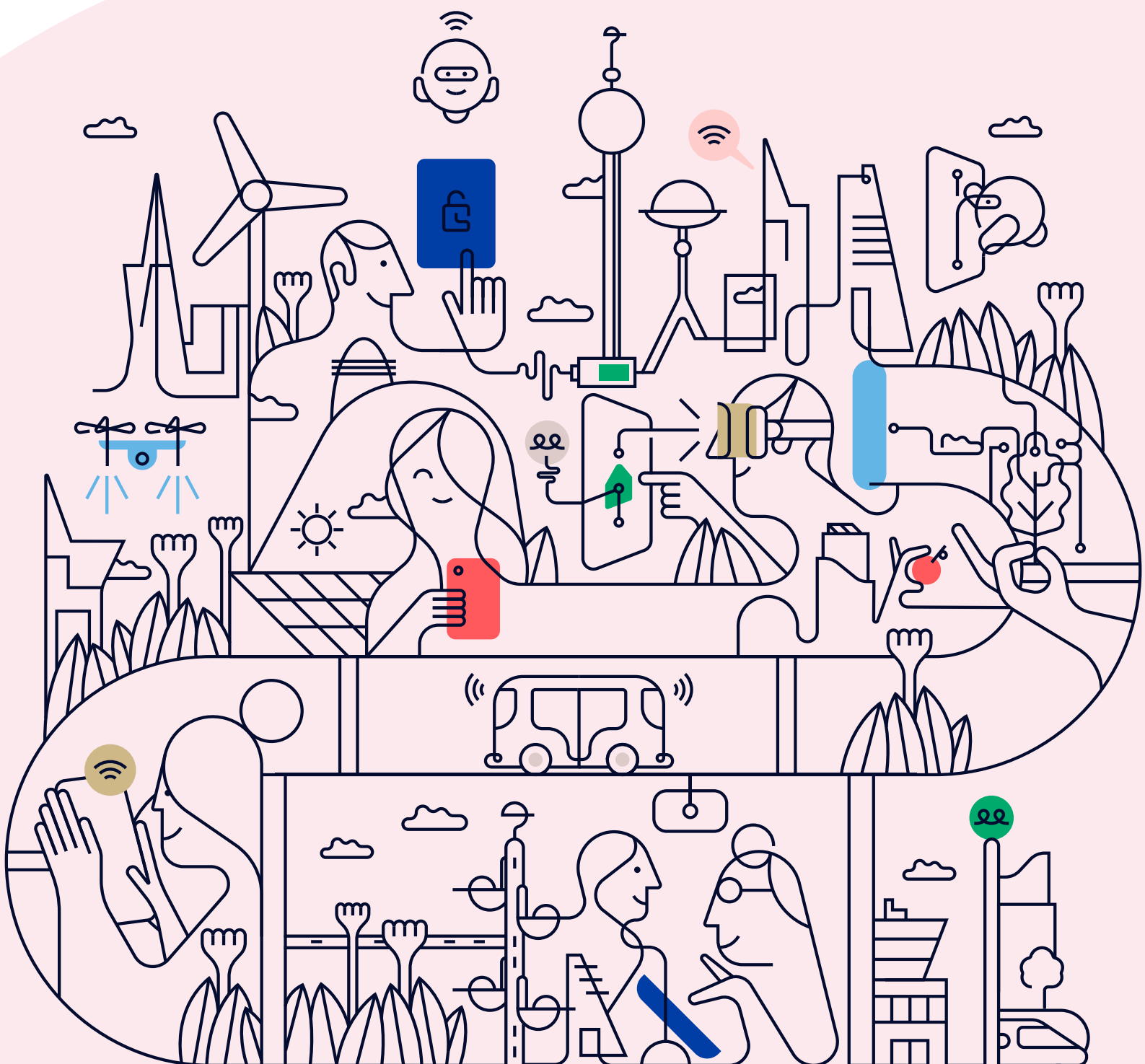




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gyllenallén i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLENKROK 1	1993	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 3 548 kvm och 1 lokal om 155 kvm. Byggnadernas totalyta är 3703 kvm.

Styrelsens sammansättning

Paul Kenneth Andersson	Ordförande
Josefin Toutin	Styrelseledamot
Mathia Elming	Styrelseledamot
Per Arne Mikael Woin	Styrelseledamot
Tomislav Kezovski	Styrelseledamot
Marie Arvidsson	Suppleant
Johanna Melkersson Bulacz	Suppleant
Johan Willners	Suppleant

Valberedning

Lena Woin
Fredrika Killander

Firmateckning

Två (2) i förening.

Revisorer

Anders Karlsson Revisor Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte samt lagning av avloppsrör inför stamspolning.
Stamspolning
Filmning av dagvattenledningar
Ny torktumlare installerad i tvättstuga 1
- 2022** ● Byte av rör för inkommande tappvatten, samt vattenmätare
Byte av avloppsrör - Utbyte av kraftigt korrugerade rör i källare under G1.
- 2021-2022** ● OVK besiktning
- 2021** ● Takfläkt - Byte av takfläkt G1
Torkskåp - Två nya torkskåp installerade
Dörröppnare - Automatisk dörröppnare till cykelkällare installerad
Dörröppnare port - Utbyte av automatisk dörröppnare till port 7A
- 2020** ● Gemensamt elavtal med IDM
- 2019** ● Takfläkt - Byte av takfläkt 7B
- 2018** ● Värmesystem - Underhåll och byte av ventiler samt injustering av värmesystemet
Installation av elkabel i hänggränna - Mot gården, för att förebygga isbildning och därmed risk för vattenskada
Torkskåp - Tre nya torkskåp installerade
Belysning hiss 7B - Ny ledbelysning installerad
- 2017** ● Ommålning av tak - Ommålning del tre av tre genomfördes
Montering av postboxar i trappuppgångarna

- 2016-2017** ● Ommålning av taket - Ommålningen, del två av tre, genomfördes
- 2016** ● Renovering av källaren - Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna, fortsatte. Målning påbörjades
Uppfräschning av tvättstugorna - Lagning av puts och ommålning
Nya torkskåp - Nya torkskåp till tvättstugorna
Automatisk dörröppnare - Automatisk dörröppnare installerad i porten Svanegatan 7a
Uppfräschning av gården - Ny plantering av växter, borttagning av gräsmatta
Bredband - Nytt bredband 1000/1000 från Bahnhof ingår i avgift
- 2015-2016** ● Ommålning av taket - Ommålningen av taket påbörjades
- 2014-2016** ● Renovering av källaren - Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna påbörjad
- 2014** ● Rensning av ventilationskanaler
Rökluckor samtliga trappuppgångar - Installation av motordrivna rökluckor
Lagning av puts och ommålning av torn
Lagning och målning av fasad samt portinfattning - Fasad mot gatan
- 2013** ● Byte av fönster i lokalen - nya fönster i lokalen, för bättre inomhusmiljö samt mer effektiv energianvändning
Kabeltv installerat - Kabeltv, grundutbud från Comhem installerat
OVK besiktning - Obligatorisk ventilations kontroll OVK genomförd
Stamspolning - Stamspolning genomförd
Ommålning av blyglasfönster - Ommålning av blyglasfönster i 7B
- 2012** ● Underhåll målning balkonger mot gården
Blästring och målning franska balkonger
Värmeslinga hänggränna Svanegatan 7A - Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa issprängning
- 2011-2015** ● Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok
Delar av plåttak bytt och omputsade fogar
Ny puts trappnergångar
- 2011-2013** ● Inköp tvättmaskin
Inköp mangel
- 2010** ● Installation ljusrelä i tvättstugor
Flytt av dörr till hisschakt
Inköp av ny torktumlare
Målning portaler
Tvätt av fasad
Kakling av delar av källaren
- 2009** ● Målning portaler - Svaneg. 7A-B & Gyllenkroks allé 1
Element - Byte av termostater

2008-2009	● Terass - Golv och handledare samt infst.skyddsglas Ventilationsfläktar & sugdon
2008	● Dränering & inst. av pump - Svanegatan 7A-B
2007-2008	● Ny fjärrvärmeanläggning
2007	● Porttelefoner Renovering av hiss - Svanegatan 7B Trapphus - Målning Svanegatan 7A Vind - Nytt förråd 7A Byte samtliga låscylindrar - Till kopieringsskyddade nycklar
2005-2006	● Nya Balkonger - Ny takbalkong
2005	● Bredband - Installation av bredband Gården - Ny markbeläggning och uteplats
2004-2005	● Målning av trappuppgång - Svanegatan 7B
2004	● Dränering - Dränering av gården Renovering av hissmaskineri - Svanegatan 7B Renovering av hiss - Gyllenkroksallé 1 Dränering & inst. av pump - Gården Omputsning fasad - Innergård
2001-2002	● Omputsning av fasad - Övre delen Renovering av balkonger
2001	● Målning av taket
1985-1986	● Elstambyte Nyinstallation hiss - Svanegatan 7B Omläggning av tak Rörstambyte

Planerade underhåll

2024	● Utbyte av takfönster Service och översyn av fastighetens pvc-fönster Reparera trasiga dagvattenledningar Omstrukturering av innergård.
-------------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service fjärrvärmeanläggning	Kraftringen AB
Elleverantör	Kraftringen AB
Internetleverantör	Bahnhof

Digital tv	Tele2
Fastighetsskötsel	UltraClean i Malmö AB
Städning	UltraClean i Malmö AB
Klottersanering	Klottrets Fiende Nr. 1
Service hissar	Kone AB
Service tvättstugor	EP Kyl & Maskin AB
Dörrlås	Great Security

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två lån om sammanlagt nästan 1,7 miljoner hos Handelsbanken tecknats om till avsevärt högre ränta än den tidigare.

Månadsavgiften höjdes med 3% från och med 2023-04-01.

Förändringar i avtal

Nytt hyresavtal träffat med Madicken Holmberg AB avseende frisersalong i fastigheten. Avtalet löper från 2024-01-01 och tre år framåt.

Övriga uppgifter

Under året har två städdagar tillsammans med föreningens medlemmar genomförts och avslutats med grillad korv. Traditionell grantändning avhölls med glögg och pepparkakor 10/12.

Föreningen firade 30-årsjubileum med en stor fest för medlemmarna 26/8

Nyhetsbrev har skickats till alla medlemmar efter varje styrelsemöte, utöver detta även specifika informationsbrev.

Det långvariga projektet att omvandla vindsyta till bostadsyta slutfördes helt under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 321 923	2 263 054	2 149 105	2 034 445
Resultat efter fin. poster	238 261	116 580	-124 218	-80 131
Soliditet (%)	52	51	47	45
Yttre fond	3 977 318	3 359 368	2 862 902	2 448 438
Taxeringsvärde	92 384 000	92 384 000	70 109 000	70 109 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	598	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 457	2 488	2 779	3 092
Skuldsättning per kvm totalyta	2 354	2 406	2 687	2 990
Sparande per kvm totalyta	172	106	74	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	100	85	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	131	127	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	21	20	20
Energikostnad per kvm totalyta	213	252	232	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,18	-	-
Räntekänslighet (%)	4,11	-	-	-

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 el (totalt 103 862 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 146 546	-	-	7 146 546
Upplåtelseavgifter	2 541 325	-	-	2 541 325
Kapitaltillskott	739 537	-	-	739 537
Fond, yttre underhåll	3 359 368	-	617 950	3 977 318
Balanserat resultat	-4 195 109	116 580	-617 950	-4 696 479
Årets resultat	116 580	-116 580	238 261	238 261
Eget kapital	9 708 247	0	238 261	9 946 508

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 078 529
Årets resultat	238 261
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 950
Totalt	-4 458 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	106 547
Balanseras i ny räkning	-4 351 671

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 321 923	2 263 054
Övriga rörelseintäkter	3	99 325	6 728
Summa rörelseintäkter		2 421 248	2 269 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 507 723	-1 573 971
Övriga externa kostnader	9	-156 155	-129 376
Personalkostnader	10	-74 607	-74 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 410	-269 550
Summa rörelsekostnader		-2 029 894	-2 047 505
RÖRELSERESULTAT		391 353	222 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 149	4 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169 241	-110 290
Summa finansiella poster		-153 092	-105 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 261	116 580
ÅRETS RESULTAT		238 261	116 580

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	17 081 649	17 335 674
Markanläggningar	13	5 807	11 603
Maskiner och inventarier	14	29 529	61 118
Summa materiella anläggningstillgångar		17 116 985	17 408 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		440 000	440 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		442 800	442 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 559 785	17 851 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 312	35 083
Övriga fordringar	16	1 532 100	1 038 022
Summa kortfristiga fordringar		1 564 412	1 073 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 045	41 045
Summa kassa och bank		41 045	41 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 605 457	1 114 150
SUMMA TILLGÅNGAR		19 165 242	18 965 345

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 687 871	9 687 871
Fond för yttre underhåll		3 977 318	3 359 368
Kapitaltillskott		739 537	739 537
Summa bundet eget kapital		14 404 726	13 786 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 696 479	-4 195 109
Årets resultat		238 261	116 580
Summa fritt eget kapital		-4 458 218	-4 078 529
SUMMA EGET KAPITAL		9 946 508	9 708 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 171 525	5 463 000
Summa långfristiga skulder		4 171 525	5 463 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 545 900	3 272 325
Leverantörsskulder		130 619	124 262
Övriga kortfristiga skulder		31 582	53 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	339 108	343 891
Summa kortfristiga skulder		5 047 209	3 794 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 165 242	18 965 345

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	391 353	222 278
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	291 410	269 550
	682 763	491 828
Erhållen ränta	16 149	4 592
Erlagd ränta	-163 413	-107 256
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 499	389 164
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 601	-38 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 292	-29 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 606	321 457
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-440 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-440 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	464 000
Amortering av lån	-17 900	-1 022 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-17 900	-558 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	476 706	-677 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 058 709	1 736 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 535 415	1 058 709

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gyllenallén i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	1,11 - 6,6 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	0,9 %
Maskiner	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 019 254	1 959 335
Hysesintäkter lokaler	178 000	168 000
El, moms	121 211	131 776
Dröjsmålsränta	407	0
Pantsättningsavgift	525	2 898
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	0	1 033
Öres- och kronutjämning	5	12
Summa	2 321 923	2 263 054

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	94 551	0
Övriga intäkter	-1 228	6 728
Återbäring försäkringsbolag	6 002	0
Summa	99 325	6 728

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 542	1 406
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	12 812
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	34 868
Städning enligt avtal	157 350	131 624
Städning utöver avtal	3 128	7 483
Sotning	0	5 919
Hissbesiktning	3 519	3 278
Brandskydd	4 303	0
Gårdkostnader	5 631	3 707
Gemensamma utrymmen	3 900	7 081
Serviceavtal	24 506	29 450
Förbrukningsmaterial	1 859	18 800
Summa	213 737	256 428

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	8 768	0
Hyseslokaler	0	1 981
Tvättstuga	7 778	11 294
Dörrar och lås/porttele	1 481	5 606
Övriga gemensamma utrymmen	10 975	0
VVS	13 269	38 000
Värmeanläggning/undercentral	2 559	0
Ventilation	6 645	0
Elinstallationer	11 392	14 837
Hissar	3 093	40 688
Fasader	4 500	0
Fönster	5 375	0
Vattenskada	3 945	23 983
Skador/klotter/skadegörelse	7 472	21 465
Summa	87 252	157 854

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	-40 697
Tvättstuga	16 547	0
VVS	90 000	0
Summa	106 547	-40 697

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	201 738	362 863
Uppvärmning	512 468	476 182
Vatten	73 476	75 254
Sophämtning/renhållning	89 806	70 132
Summa	877 488	984 431

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 091	45 021
Kabel-TV	38 762	35 281
Bredband	62 624	62 572
Fastighetsskatt	74 222	73 081
Summa	222 699	215 955

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 563
Revisionsarvoden extern revisor	15 332	20 890
Styrelseomkostnader	0	1 300
Fritids och trivselkostnader	11 720	2 859
Föreningskostnader	24 243	3 746
Förvaltningsarvode enl avtal	83 370	80 344
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	6 415	10 246
Konsultkostnader	5 201	3 019
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 410
Summa	156 155	129 376

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	14 607	14 608
Summa	74 607	74 608

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	169 241	108 670
Övriga räntekostnader	0	1 620
Summa	169 241	110 290

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 206 341	25 206 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 206 341	25 206 341
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 870 667	-7 606 919
Årets avskrivning	-254 025	-263 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 124 692	-7 870 667
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 081 649	17 335 674
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 801 187</i>	<i>5 801 187</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 837 000	41 837 000
Taxeringsvärde mark	50 547 000	50 547 000
Summa	92 384 000	92 384 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 035	116 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 035	116 035
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-104 432	-98 630
Årets avskrivning	-5 796	-5 802
Utgående ackumulerad avskrivning	-110 228	-104 432
Utgående restvärde enligt plan	5 807	11 603

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 113	138 113
Utgående anskaffningsvärde	138 113	138 113
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-76 995	-76 995
Avskrivningar	-31 589	0
Utgående avskrivning	-108 584	-76 995
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 529	61 118

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 465	15 988
Skattefordringar	3 229	4 370
Momsavräkning	18 036	0
Klientmedel	0	259 417
Transaktionskonto	428 698	0
Borgo räntekonto	1 065 672	758 247
Summa	1 532 100	1 038 022

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	1,11 %	2 288 000	2 288 000
Handelsbanken	2024-03-30	0,80 %	1 650 000	1 650 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,62 %	1 525 000	1 525 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,85 %	590 000	590 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,57 %	1 040 000	1 040 000
Handelsbanken	2025-09-01	4,50 %	1 624 425	1 642 325
Summa			8 717 425	8 735 325
Varav kortfristig del			4 545 900	3 272 325

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 627 925 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	7 395	0
Uppl kostn el	24 498	55 178
Uppl kostnad Värme	75 086	72 739
Uppl kostn räntor	11 413	5 585
Uppl kostn vatten	7 237	7 646
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 649
Uppl kostnad arvoden	20 667	19 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 494	5 970
Förutbet hyror/avgifter	186 318	170 124
Summa	339 108	343 891

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av ett större antal takfönster påbörjades i januari. Service av fastighetens pvc-fönster planeras att utföras under våren. Omstrukturering av gården och i samband med detta reparation av trasiga dagvattenledningar planeras även att ske under våren. På grund av dessa större underhållsarbeten kommer föreningens belåning att behöva utökas med 1 miljon kronor. Huruvida avgiftshöjning kommer att behövas avgörs till stor del av ränteutvecklingen under året.

Underskrifter

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

Lund

Josefin Toutin
Styrelseledamot

Mathia Elming
Styrelseledamot

Paul Kenneth Andersson
Ordförande

Per Arne Mikael Woin
Styrelseledamot

Tomislav Kezovski
Styrelseledamot

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

Mazars
Anders Karlsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 13:23

DOCUMENT ID:

SyZvN1cvGA

ENVELOPE ID:

H1wEJ9Df0-SyZvN1cvGA

DOCUMENT NAME:

Brf Gyllenallén i Lund, 716439-6926 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMISLAV KEZOVSKI tomislav.kezovski@tetrapak.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:37 07.05.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/18) IP: 151.183.2.206
2. Paul Kenneth Andersson anderssonpaul@yahoo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 16:52 07.05.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/18) IP: 109.228.133.46
3. JOSEFIN TOUTIN josefin@toutin.se	Signed Authenticated	08.05.2024 20:23 08.05.2024 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/06) IP: 109.228.133.59
4. Maja Mathia Elming mathiae@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2024 14:49 07.05.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/15) IP: 94.191.136.180
5. Per Arne Mikael Woin pelle.woin@icloud.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:05 13.05.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/16) IP: 109.228.133.36
6. ANDERS KARLSSON anders.karlsson@mazars.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:52 13.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/23) IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund
Org. nr 716439-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona,

Mazars AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 13:23

DOCUMENT ID:

Hy7P4k9wM0

ENVELOPE ID:

HkePVkcDzC-Hy7P4k9wM0

DOCUMENT NAME:

rb23 Gyllenallén.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLSSON	 Signed	13.05.2024 10:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/23)
anders.karlsson@mazars.se	Authenticated	13.05.2024 10:52	Low	IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed