

Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö

Org.nr: 769613-8762

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö, 769613-8762, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Gyllenstjärna ga:1 & Malmö Gyllenstjärna ga:2.

Malmö Gyllenstjärna ga:1s ändamål är att förvalta kommunikationsytor, dagvattenledningar, portar, portgång, ytskikt och belysningsarmatur.

Malmö Gyllenstjärna ga:2s ändamål är att förvalta kommunikationsytor, dagvattenledningar, entré, portar, portgång, ytskikt, belysningsarmatur och cykelställ.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Thomas Bergdahl	2026
Ledamot	Barbro Lundqvist	2025
Ledamot	Bo Birgerson	2025
Ledamot	Evgenii Vodnev	2025
Ledamot	Max Rosenberg	2025
Ledamot	Richard Dahlberg	2026
Suppleant	Christian Dahlman	2025
Suppleant	Christopher White	2025
Suppleant	Johan Nilsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Catharina Wester & Bodil Lidefelt.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gyllenstjärna 37 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 73 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adresser är Hjulhamngatan 6 A-B & 8, samt Skomakaregatan 4 A & 10 A.

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt, samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	30	14	14	5

Total tomtarea:	532	kvm
Total bostadsarea:	6 170	kvm
Total lokalarea:	112	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Intercoiffure Eriksson & Robach	112	Tills vidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Sekant Fastighetsservice
TV & Bredband	Tele2
Städning	Sekant Fastighetsservice
Avfallshantering	Stena Recycling & VA- Syd
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Sekant Fastighetsservice
Skadedjursbekämpning	Nomor via Trygg Hansa
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No.1
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal värme & ventilation	Climat80

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 380 029 kr (160 304 kr 2023) och planerat underhåll för 2 134 325 kr (776 584 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2011 av A.Granlund Fastighetsutveckling. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024 och sträcker sig till 2042.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 507 800 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 81 kr per kvm.



Tidigare utfört- och planerade underhåll	År
Planerat	2025-2027
Injustering värme och ventilation	
Ombyggnad och byte sedumtak vid cykelställen	
Byte av inpasseringssystem	
Underhåll hissar	
Översyn fönster	
OVK bostäder	
Underhåll hissar	
Utfört	
Modernisering värme- och ventilationssystem inkl. ny luftvärmepump	2024
Kanalrensning av ventilation, samt nya fläktar på tak	2024
Ombyggnad trädgård, nya pergolor och sitttytor	2024
OVK, spa och lokal	2024
Underhåll hissar	2024
Byte frekvensomriktare Hiss i Hus A	2023
Stick- och stamspolning	2023
Byte till LED-armaturer i samtliga utrymmen	2023
Underhåll hiss	2023
Uppgradering och renovering av Spa-avdelningen	2022
Energideklaration	2022
Byte av balkongglas på ett antal lägenheter	2021
Golvård och omfogning i trapphus	2021
OVK	2021
Nya plantor samt rengöring av plattor på gården	2021
NCC åtgärdade felkonstruerade terrassgolv	2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie Föreningsstämma 2024-05-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Ekonomi

Styrelsen har beslutat och genomfört omfattande förbättringsåtgärder överensstämmande med föreningens underhållsplan. De kostnader som belastat år 2024 har i sin helhet kunnat betalas med föreningens eget kapital, tack vare ett bra kassaflöde i kombination med tidigare balanserat eget kapital. Förbättringsåtgärder och underhåll har främst avsett värme och ventilation samt belysning. Vad gäller värmeanläggningen har en äldre luftvärmepump bytts mot ny och nytt styr- och reglersystem för värme och ventilation installerats samt att belysningen redan under slutet av år 2023 genomgående ändrats till LED. En analys av föreningens energiförbrukning visar, att under år 2023 var förbrukningen 673 600 kWh, vilket för år 2024 sjönk till 482 000 kWh - en minskning med ca 135 000 kWh. Den minskade förbrukningen, trots höjda taxor, innebar en besparing på ca 100 000 kronor.

Under året omsattes under ett lån på 0,89% till 2,77% fast ränta i ett år.

Månadsavgifterna höjdes med 5 % inför år 2024, för att möta förväntade höjda driftskostnader – framförallt taxor på vatten, värme och el samt höjda räntor.

Avtalsförändringar

Föreningens tre hissar sköts nu av MSW mot tidigare Kone.

Bredband 500/50 via coax uppgraderades till Bredband 500/500 via fiber, fortsatt med Tele2.

Avtalet med Sekant sades upp för omförhandling och konkurrensutsättning.

Övriga uppgifter

Föreningens utemiljö har förbättrats – utöver moderniseringen - genom kontinuerligt underhåll av växter och blommor. Tyvärr fick föreningens överklagande av bygglovet för grannen Åhlénshuset inte bifall i Mark- och Miljödomstolen. Föreningen gick därefter vidare under året med en överklagan till Mark- och miljööverdomstolen som dessvärre inte beviljade prövningstillstånd, vilket innebär att Mark- och miljödomstolens dom står fast.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Allmänt

Föreningen tecknade nytt avtal med SBC för den tekniska förvaltningen och för städning. Avtalet trädde i kraft i Q1 2025.

I april 2025 omsattes ett lån från 0,95% ränta till 2,78% och 4 års bindningstid.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 104 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 103 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Det obligatoriska bredbandstillägget höjdes 2024-01-01 från 100 kr/mån till 188 kr/mån.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 236	4 996	4 665	4 695
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 970	- 662	219	286
Förändring av underhållsfond	-923	-269	482	
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	394	1 045	1 168	
Sparande, kr/kvm	255	247	267	273
Soliditet, (%)	79	79	78	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	794	745	710	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	94	92	94	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	767	731	696	696
Lokalhyra, kr/kvm	2 317	2 265	2 282	2 241
Driftkostnad, kr/kvm	303	331	297	218
Energikostnad, kr/kvm	161	177	157	75
Ränta, kr/kvm	140	115	86	86
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	81	81	81	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 687	7 750	7 970	8 032
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 826	7 890	8 116	8 180
Räntekänslighet, (%)	9.86	10.59	11.43	11.75
Snittränta, (%)	1.81	1.48	1.07	1.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och genomfört underhåll. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och höjer avgifterna baserat på den utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	185 115 000	4 015 963	- 4 219 815	- 662 180
Disposition enligt föreningsstämma			-662 180	662 180
Avsättning till underhållsfond		1 211 000	-507 800	
Disposition av underhållsfond 2023 i 2024		-268 784	268 784	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 134 325	2 134 325	
Årets resultat				- 1 969 844
Vid årets slut	185 115 000	2 823 854	- 2 986 686	- 1 969 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 613 211
Årets resultat före fondändring	- 1 969 844
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 507 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 134 325
Summa över/underskott	- 4 956 530

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extraavsättning till underhållsfond	- 703 200
Att balansera i ny räkning	- 4 956 530
Totalt	- 5 659 730

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	4 994 340	4 774 482
Övriga rörelseintäkter	3	241 486	221 360
Summa rörelseintäkter		5 235 826	4 995 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-4 416 590	-3 017 626
Övriga kostnader	5	-328 081	-376 775
Personalkostnader	6	-216 056	-164 015
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 440 221	-1 438 428
Summa rörelsekostnader		-6 400 948	-4 996 844
RÖRELSERESULTAT		-1 165 122	-1 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 624	60 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 346	-722 035
Summa finansiella poster		-804 722	-661 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 969 844	-662 180
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 969 844	-662 180
ÅRETS RESULTAT		-1 969 844	-662 180



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	226 485 179	227 915 325
Inventarier, maskiner och installationer	10	182 910	192 985
Summa materiella anläggningstillgångar		226 668 089	228 108 310
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		226 668 089	228 108 310
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		300	9 474
Övriga fordringar		35 408	21 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 828	82 843
Summa kortfristiga fordringar		101 536	114 245
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 017 163	5 656 445
Summa kassa och bank		5 017 163	5 656 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 118 699	5 770 690
SUMMA TILLGÅNGAR		231 786 788	233 879 000



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 115 000	185 115 000
Underhållsfond		2 120 654	4 015 963
Summa bundet eget kapital		187 235 654	189 130 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 986 686	-4 219 815
Årets resultat		-1 969 844	-662 180
Summa fritt eget kapital		-4 956 530	-4 881 995
SUMMA EGET KAPITAL		182 279 124	184 248 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	11 734 900	30 059 500
Summa långfristiga skulder		11 734 900	30 059 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 734 900	30 059 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	36 553 600	18 623 000
Leverantörsskulder		193 708	211 524
Skatteskulder		12 211	9 218
Övriga skulder		18 659	14 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	994 586	712 511
Summa kortfristiga skulder		37 772 764	19 570 532
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 772 764	19 570 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 786 788	233 879 000



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 165 121	-1 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 440 221	1 438 428
Summa	275 100	1 437 427
Erhållen ränta	68 624	60 857
Erlagd ränta	-873 346	-722 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-529 623	776 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	12 709	61 027
Förändring av rörelseskulder	271 632	-15 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-245 282	821 951
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-81 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-81 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskuld	-394 000	-1 394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-394 000	-1 394 000
Årets kassaflöde	-639 282	-653 674
Likvida medel vid årets början	5 656 445	6 310 119
Likvida medel vid årets slut	5 017 163	5 656 445



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	116
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 734 864	4 509 552
Hyror lokaler	259 476	253 680
Övriga objekt	0	11 250
Totalt årsavgifter och hyror	4 994 340	4 774 482



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 736	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	23 100	30 800
Vatten	5 040	0
Avfallshantering	5 040	0
Debiterad fastighetsskatt	25 764	25 764
Övriga intäkter	12 118	77 196
Kommunikation	164 688	87 600
Totalt övriga rörelseintäkter	241 486	221 360

I posten övriga intäkter ingår det under 2024 främst pantsättningsavgifter, 5 730 kr, samt vidarefakturerade kostnader till medlemmar, 6 000 kr.

I 2023 ingår det främst elstöd, 71 123 kr.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	189 698	136 420
Uppvärmning	560 441	711 224
Vatten och avlopp	259 772	264 270
Avfallshantering	77 899	102 616
Teknisk förvaltning	360 351	429 219
Serviceavtal	32 090	41 215
Besiktningsskostnader	23 899	3 571
Systematiskt brandskyddsarbete	788	3 791
Snöröjning	2 976	2 815
Bevakningskostnader	18 790	12 141
Bredband	87 768	172 236
Kabel-TV	22 082	0
Försäkringar	75 763	58 764
Samfälligheter	31 974	0
Förbrukningsmaterial	13 195	699
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	144 750	141 757
	1 902 235	2 080 738
Reparationer		
Huskropp	64 576	0
Hiss	23 815	41 586
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 333	0
Markytor	13 494	0
Skadedjur	2 367	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	71 205	43 409
Övrigt, gemensamma utrymmen	58 534	62 533
VA & sanitet, installationer	30 948	0
Värme, installationer	18 532	1 215
Ventilation, installationer	62 528	0
El, installationer	8 678	11 562
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 019	0
	380 029	160 304
Planerat underhåll		
Hiss	12 000	137 362
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 769	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	-28 680	0
El, installationer	0	522 082
Värme, installationer	17 500	0
Ventilation, installationer	1 903 444	0
VA & sanitet, installationer	16 142	117 140
Markytor	204 150	0
	2 134 325	776 584
Totalt fastighetskostnader	4 416 590	3 017 626



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 936	6 930
Förvaltningskostnader	166 708	164 070
Revision	28 437	21 250
Tele och post	41 234	26 217
Jurist- och advokatkostnader	56 050	420
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	12 023
Kontorsmateriel och trycksaker	1 300	2 368
Bankkostnader	702	4 165
IT-tjänster	4 542	4 547
Övriga externa tjänster	7 838	133 555
Övriga externa kostnader	14 334	1 230
Totalt övriga kostnader	328 081	376 775

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	171 900	131 250
Sociala kostnader	44 156	32 765
	216 056	164 015
Totalt personalkostnader	216 056	164 015

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 430 146	1 430 388
Inventarier, maskiner och installationer	10 075	8 040
	1 440 221	1 438 428
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 440 221	1 438 428



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	165 938 608	165 938 608
Mark	77 750 000	77 750 000
Utgående anskaffningsvärden	243 688 608	243 688 608
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 15 773 283	- 14 342 895
Årets avskrivning på byggnader	- 1 430 146	- 1 430 388
Utgående avskrivningar	-17 203 429	-15 773 283
Utgående redovisat värde	226 485 179	227 915 325
<i>Varav</i>		
Byggnader	148 735 179	150 165 325
Mark	77 750 000	77 750 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	141 789 000	141 789 000
Taxeringsvärde mark	110 787 000	110 787 000
	252 576 000	252 576 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	250 000 000	250 000 000
Lokaler	2 576 000	2 576 000
	252 576 000	252 576 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	58 737 000	58 737 000
Summa:	58 737 000	58 737 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	201 525	119 900
Årets anskaffningar	0	81 625
Utgående anskaffningsvärden	201 525	201 525
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 8 540	- 500
Årets avskrivningar	- 10 075	- 8 040
Utgående avskrivningar	- 18 615	- 8 540
Utgående redovisat värde	182 910	192 985
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	65 828	82 843
Summa	65 828	82 843



Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 473 538	241 589
Placeringskonto Handelsbanken	2 543 625	0
Transaktionskonto NABO	0	1 304 476
Placeringskonto NABO	0	4 110 380
Summa	5 017 163	5 656 445

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 553 600	18 623 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 734 900	30 059 500
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	0
Summa	48 288 500	48 682 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2024-10-16	0,89 %	0	18 229 000
Nordea *	2025-04-16	0,95 %	18 124 600	18 318 600
Stadshypotek	2026-04-30	3,90 %	11 934 900	12 134 900
Stadshypotek	2025-10-30	2,77 %	18 229 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			48 288 500	48 682 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 553 600	-18 623 000
			11 734 900	30 059 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands hos Stadshypotek i 4 år, till en ränta på 2,78 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	225 911	172 489
Upplupna räntekostnader	210 547	137 126
Förutbetalda intäkter	413 228	241 589
Upplupna revisionsarvoden	25 900	22 000
Upplupna kostnader	119 000	139 307
Summa	994 586	712 511



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Bergdahl
Ordförande

Barbro Lundqvist
Ledamot

Bo Birgeron
Ledamot

Evgenii Vodnev
Ledamot

Max Rosenberg
Ledamot

Richard Dahlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 22:19

SENT BY OWNER:

Elliot Hellberg • 04.05.2025 19:46

DOCUMENT ID:

rkIUed7Bxxx

ENVELOPE ID:

H1Ug_mHgGe-rkIUed7Bxxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, Malmö.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Barbro Lundqvist	Signed	04.05.2025 20:36	eID	
	Authenticated	04.05.2025 20:33	Low	
Evgenii Vodnev	Signed	04.05.2025 21:32	eID	
	Authenticated	04.05.2025 21:31	Low	
Sven Erik Richard Dahlberg	Signed	04.05.2025 21:51	eID	
	Authenticated	04.05.2025 21:50	Low	
MAX ROSENBERG	Signed	04.05.2025 22:19	eID	
	Authenticated	04.05.2025 22:18	Low	
Erik Thomas Bergdahl	Signed	05.05.2025 13:04	eID	
	Authenticated	04.05.2025 20:12	Low	
Bo Ingemar Birgersson	Signed	05.05.2025 17:25	eID	
	Authenticated	05.05.2025 17:24	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	05.05.2025 22:19	eID	
	Authenticated	05.05.2025 22:16	Low	

* 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenstjärnan, Malmö, org.nr 769613-8762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenstjärnan, Malmö för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 av Brf Gyllenstjärnan, Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Revisionsberättelse Gylkenstjärna.pdf

(22033 byte)
SHA-512: f73854327f30440e583a2b27f934656b82a07
721ec0e3ebc7d1ab473aa77201e51652a7cb64dbfdac85
9e2948cab2ce66ba3ca219cdd8e80f9fa77655b879439

Underskrifter

2025-05-05 22:20:12 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Gyllenstjärnan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
cb4547478d31f6aa65827e17de16aab90d4429dd29f4585f1e6611057c66f0260f035f6047407892d3a2818eaa4562820e3218077becb924ea37cf5060bf1976



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

