



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Gyllenbo



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gyllenbo med säte i LUND org.nr. 716438-5101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gyllenkrok 29	1987-01-01	1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 944
21	garage för bil	0
2	garage för MC	0
Totalt 46 objekt		1 944

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anthony Lindholm	Ordförande
Lars Nilsson	Ledamot
Gun Körseus	Ledamot
Oscar Lindh	Ledamot
Staffan Ernstsson	Suppleant
Marianne Räftegård	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Körseus.



Firman tecknas två i förening av Gun Körseus och Anthony Lindholm.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund (ordinarie) samt Carl Fagergren (suppleant), vald av föreningen.

Valberedning har varit: Lena Forsgren (sammankallande) samt Titti Winqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Renovering av hiss
2019	Installation av automatiska dörröppnare
2016	Nytt låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Byte av FTX-aggregat
2026	Byte av drän och avloppspumpar
2027	Rensning av ventilationskanaler
2029	Byte av belysning i trapphus
2029	Byte av aukustikplattor i tak
2029	Målning/renovering av trapphus
2030	Byte av belysning i garage
2030	Målning av väggar och pelare
2030	Statusutredning tätskikt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	312	296	330	290	360
Skuldsättning, kr/kvm	9 248	9 303	9 722	9 782	9 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 248	9 303	9 722	9 782	9 841
Räntekänslighet, %	10	11	12	10	10
Energikostnad, kr/kvm	256	290	238	201	167
Årsavgifter, kr/kvm	933	840	840	840	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	85	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	988	983	974	946
Nettoomsättning, tkr	2 008	1 918	1 909	1 894	1 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	394	87	352	-180	-5
Soliditet, %	38	37	36	35	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2019-2022 ingick ej IMD el i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. 2019-2022 ingick ej IMD el i beräkningarna.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 897 296	0	0	3 897 296
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 125 000	0	0	4 125 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 256 223	0	230 000	1 486 223
S:a bundet eget kapital, kr	9 278 519	0	230 000	9 508 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 463 550	87 002	-230 000	1 320 552
Årets resultat, kr	87 002	-87 002	393 659	393 659
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 550 552	0	163 659	1 714 211
S:a eget kapital, kr	10 829 071	0	393 659	11 222 730

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 550 552
Årets resultat, kr	393 659
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 714 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 714 211

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 007 874	1 917 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 590	2 129
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 088 464	1 920 090
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 000 775	-1 181 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 687	-19 955
Personalkostnader	Not 6	-55 692	-66 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 833	-288 833
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 377 986	-1 556 428
RÖRELSERESULTAT		710 478	363 662
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 297	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 115	-276 709
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-316 818	-276 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		393 659	87 002
ÅRETS RESULTAT		393 659	87 002

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 541 448	27 830 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 541 448</u>	<u>27 830 280</u>
 Summa anläggningstillgångar		 <u>27 541 448</u>	 <u>27 830 280</u>
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 050	0
Övriga fordringar	Not 9	31 455	36 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 058	2 967
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>68 563</u>	<u>39 330</u>
 Kassa och bank	Not 11	2 028 885	1 393 365
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 028 885</u>	<u>1 393 365</u>
 Summa omsättningstillgångar		 <u>2 097 448</u>	 <u>1 432 695</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR		 <u>29 638 896</u>	 <u>29 262 975</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 022 296	8 022 296
Fond för yttre underhåll	1 486 223	1 256 223
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 508 519</u>	<u>9 278 519</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 320 552	1 463 550
Årets resultat	393 659	87 002
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 714 212</u>	<u>1 550 552</u>
Summa eget kapital	<u>11 222 731</u>	<u>10 829 071</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 359 083	13 171 583
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 359 083</u>	<u>13 171 583</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 610 060	4 913 048
Leverantörsskulder	112 280	63 442
Skatteskulder	4 676	3 290
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 47 509	7 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 282 557	274 844
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>10 057 082</u>	<u>5 262 321</u>
Summa skulder	<u>18 416 165</u>	<u>18 433 904</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>29 638 896</u>	<u>29 262 975</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	710 478	363 662
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 833	288 833
	<u>999 310</u>	<u>652 495</u>
Erhållen ränta	37 297	48
Erlagd ränta	-332 168	-276 026
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>704 439</u>	<u>376 517</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 233	3 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	75 802	-29 611
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>751 008</u>	<u>349 964</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-115 488	-815 488
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-115 488</u>	<u>-815 488</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 520	-465 524
Likvida medel vid årets början	1 393 365	1 858 888
Likvida medel vid årets slut	<u>2 028 885</u>	<u>1 393 365</u>
	635 520	-465 524

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 633 116	1 633 116
Hysesintäkt garage och bilplatser	186 800	194 400
Konsumtionsavgift el**	180 199	85 886
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 600	3 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 159	959
	2 007 874	1 917 961
* I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband		
**Inkluderar		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	75 647	0
Övrigt	4 943	2 129
	80 590	2 129
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-101 897	-59 530
El	-219 419	-296 852
Uppvärmning	-224 868	-209 422
Vatten	-53 860	-57 015
Renhållning	-58 836	-50 735
TV, bredband, iptelefoni	-51 246	-67 379
Serviceavtal	-11 448	-10 796
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 609	-28 429
Förvaltningskostnader	-194 617	-137 647
Försäkringar	-12 351	-11 703
Fastighetsskatt	-36 547	-34 937
Periodiskt underhåll	0	-199 448
Övriga driftskostnader	-14 078	-17 520
	-1 000 775	-1 181 413
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-149 738
Underhåll övrigt	0	-49 710
	0	-199 448
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 813	5 262
Kostnader överlåtelse och panter	-6 761	-4 528
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 363	-7 939
	-32 687	-19 955
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 400	-33 000
Övriga arvoden	-17 605	-22 482
Sociala avgifter	-9 687	-10 745
	-55 692	-66 227
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-288 833	-288 833
	-288 833	-288 833

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 525 295

29 525 295

Ingående anskaffningsvärde mark

1 985 000

1 985 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 510 295****31 510 295****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 680 015

-3 391 182

Årets avskrivningar byggnader

-288 833

-288 833

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 968 847****-3 680 015****Utgående redovisat värde****27 541 448****27 830 280**

Redovisade värden byggnader

25 556 448

25 845 280

Redovisade värden mark

1 985 000

1 985 000

Fastighetsbeteckning: Gyllenkrok 29**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1993

29 000 000

28 000 000

57 000 000

57 000 000

29 000 000**28 000 000****57 000 000****57 000 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

23 447 000

23 447 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**23 447 000****23 447 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

31 455

36 363

31 455**36 363****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

3 132

2 956

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 732

0

Upplupen intäkt el, värme, vatten

23 194

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

11

36 058**2 967**

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 KASSA OCH BANK

SBAB	1 113 328	
Handelsbanken	915 557	1 393 365
	2 028 885	1 393 365

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,32%	2024-05-10	4 777 500	0
SBAB Bank AB	5,17%	2024-11-11	2 497 560	80 488
SBAB Bank AB	5,10%	2024-05-30	2 300 000	0
SBAB Bank AB	1,54%	2026-10-12	2 617 682	0
SBAB Bank AB	1,13%	2027-11-15	2 696 369	35 000
SBAB Bank AB	1,30%	2025-02-14	3 080 032	0
			17 969 143	115 488

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 359 083**

Nästa års amortering av långfristig skuld 35 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 575 060

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 610 060**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,54%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 461 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 391 703

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	45 736	6 603
Personalens källskatt	1 083	1 083
Övriga kortfristiga skulder	690	11
	47 509	7 697

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 232	76 063
Upplupna räntekostnader	50 920	28 973
Upplupen revision	13 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 405	147 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 349
	282 557	274 844

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anthony Lindholm

.....
Gun Körseus

.....
Oscar Strand Lindh

.....
Lars Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Bakklund
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gyllenbo, org.nr. 716438-5101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenbo för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gyllenbo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Gyllenbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTHONY LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:33:04



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:31:08



GUN KÖRSEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:08:00



OSCAR LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:22:20



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 22:50:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Gyllenbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 22:50:33



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.