



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gyllenbo



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gyllenbo med säte i LUND org.nr. 716438-5101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2025-01-07.

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 i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	garage för MC	0
21	garageplatser för bil	0
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 944
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
Lars Rosén	Ledamot
Marianne Räftegård	Suppleant
Staffan Ernstsson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anthony Lindholm, Lars Nilsson, Oscar Lindh, Marianne Räftegård och Staffan Erntsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Lena Forsgren (ordförande) och Titti Winqvist , valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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 2024-05-05.

Extrastämma hölls 2024-09-23, då beslut togs om att godkänna nya stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av trappor utvändigt, gårdshuset
2020	Renovering av hiss
2019	Installation av automatiska dörröppnare
2016	Nytt låssystem

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av drän och avloppspumpar
2027	Byte av FTX-aggregat
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 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	312	296	330	290
Skuldsättning, kr/kvm	9 189	9 248	9 303	9 722	9 782
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 189	9 248	9 303	9 722	9 782
Räntekänslighet, %	11	10	11	12	10
Energikostnad, kr/kvm	282	256	290	238	201
Årsavgifter, kr/kvm	892	933	840	840	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	90	85	85	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	1 035	988	983	974
Nettoomsättning, tkr	1 935	2 008	1 918	1 909	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	394	87	352	-180
Soliditet, %	38	38	37	36	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. 2020-2022 ingick ej IMD el i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. 2020-2022 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stort underhåll och ökade räntekostnader.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Upplåtelseavgifter, kr	4 125 000	0	0	4 125 000
Underhållsfond, kr	1 486 223	0	80 750	1 566 973
S:a bundet eget kapital, kr	9 508 519	0	80 750	9 589 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 320 552	393 659	-80 750	1 633 461
Årets resultat, kr	393 659	-393 659	-98 156	-98 156
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 714 211	0	-178 906	1 535 305
S:a eget kapital, kr	11 222 730	0	-98 156	11 124 574

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230.000 kr samt ianspråktagande skett med 149.250 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	1 714 212
Årets resultat, kr	-98 156
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 535 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 535 306
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 934 594	2 007 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 224	80 590
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 954 818	2 088 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 231 684	-1 000 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 958	-32 687
Personalkostnader	Not 6	-60 154	-55 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 833	-288 833
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 655 629	-1 377 986
RÖRELSERESULTAT		299 188	710 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38 141	37 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 485	-354 115
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-397 344	-316 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 156	393 659
ÅRETS RESULTAT		-98 156	393 659

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 252 615	27 541 448
Summa materiella anläggningstillgångar		27 252 615	27 541 448
Summa anläggningstillgångar			
		27 252 615	27 541 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 050
Övriga fordringar	Not 9	31 673	31 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 083	36 058
Summa kortfristiga fordringar		76 756	68 563
Kassa och bank			
Summa kassa och bank	Not 11	2 034 585	2 028 885
		2 034 585	2 028 885
Summa omsättningstillgångar			
		2 111 341	2 097 448
SUMMA TILLGÅNGAR			
		29 363 957	29 638 896



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 022 296	8 022 296
Fond för yttre underhåll	1 566 973	1 486 223
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 589 269	9 508 519
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 633 462	1 320 552
Årets resultat	-98 156	393 659
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 535 306	1 714 212
Summa eget kapital	11 124 575	11 222 731
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 321 551	8 359 083
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12 321 551	8 359 083
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 532 104	9 610 060
Leverantörsskulder	105 584	112 280
Skatteskulder	3 583	4 676
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 15 263	47 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 261 297	282 557
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 917 831	10 057 082
Summa skulder	18 239 382	18 416 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 363 957	29 638 896

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	299 188	710 478
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	288 833	288 833
	588 021	999 310
Erhållen ränta	38 141	37 297
Erlagd ränta	-449 543	-332 168
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	176 619	704 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 193	-29 233
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-47 237	75 802
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	121 188	751 008
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-115 488	-115 488
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-115 488	-115 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 700	635 520
Likvida medel vid årets början	2 028 885	1 393 365
Likvida medel vid årets slut	2 034 585	2 028 885
	5 700	635 520

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 633 116	1 633 116
Årsavgift el	101 557	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	193 600	186 800
Konsumtionsavgift el	0	180 199
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 600	3 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 721	4 159
	1 934 594	2 007 874

I Årsavgift ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	75 647
Övrigt	20 224	4 943
	20 224	80 590

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-200 749	-101 897
El	-164 151	-219 419
Uppvärmning	-252 688	-224 868
Vatten	-72 275	-53 860
Renhållning	-62 539	-58 836
TV, bredband, iptelefoni	-61 977	-51 246
Serviceavtal	-14 117	-11 448
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 905	-21 609
Förvaltningskostnader	-158 102	-194 617
Försäkringar	-13 094	-12 351
Fastighetsskatt	-37 478	-36 547
Periodiskt underhåll	-149 250	0
Övriga driftskostnader	-16 360	-14 078
	-1 231 684	-1 000 775

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övrigt	-149 250	0
	-149 250	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 375	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 504	-2 813
Kostnader överlåtelse och panter	-6 906	-6 761
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 330	-10 363
Konsulter	-29 844	0
	-74 958	-32 687

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 900	-28 400
Övriga arvoden	-23 154	-17 605
Sociala avgifter	-9 100	-9 687
	-60 154	-55 692

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-288 833	-288 833
	-288 833	-288 833

2024-12-31

2023-12-31

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

-3 968 847

-3 680 015

Årets avskrivningar byggnader

-288 833

-288 833

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 257 680

-3 968 847

Utgående redovisat värde

27 252 615

27 541 448

Redovisade värden byggnader

25 267 615

25 556 448

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

2024-12-31

2023-12-31

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

31 673

31 455

31 673

31 455

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

3 320

3 132

Förutbetalad kabel-TV och bredband

2 875

9 732

Upplupen intäkt el, värme, vatten

31 976

23 194

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 912

0

45 083

36 058

Not 11 KASSA OCH BANK

SBAB

1 550 839

1 113 328

Handelsbanken

483 746

915 557

2 034 585

2 028 885

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**Låneinstitut****Räntesats****Konv.datum****Belopp****Nästa års
amortering**

SBAB Bank AB

3,47%

2029-05-11

4 777 500

0

SBAB Bank AB

3,55%

2025-11-11

2 417 072

80 488

SBAB Bank AB

3,68%

2030-01-21

2 300 000

0

SBAB Bank AB

1,54%

2026-10-12

2 617 682

0

SBAB Bank AB

1,13%

2027-11-15

2 661 369

35 000

SBAB Bank AB

1,30%

2025-02-14

3 080 032

0

17 853 655

115 488

2024-12-31

2023-12-31

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 321 551

Nästa års amortering av långfristig skuld

35 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 497 104

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 532 104

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

461 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 276 215

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

13 200

45 736

Personalens källskatt

1 814

1 083

Arbetsgivaravgifter

249

0

Övriga kortfristiga skulder

0

690

15 263

47 509

Not 14 UPPLUPNA KOSTnader OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

64 392

65 232

Upplupna räntekostnader

36 862

50 920

Upplupen revision

17 000

13 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

143 043

153 405

261 297

282 557

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Nya stadgar har registrerats 2025-01-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anthony Lindholm

Gun Körseus

Lars Nilsson

Oscar Lindh

Lars Rosén

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

Carl Fagergren

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 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Gyllenbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTHONY LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:57:59



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:39:34



OSCAR LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:49:16



GUN KÖRSEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 22:32:43



LARS ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:17:20



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:45:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Gyllenbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:44:37



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.