

Årsredovisning

för

Brf Gylleneken

716444-1011

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Gylleneken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar fastigheten Krokslätt 85:16 med adress Gyllenkrooksgatan 1/ Eklandagatan 38 i Göteborg.

Föreningen består av 42 medlemslägenheter. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lägenheter, 2 lokaler och 3 garage.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under våren 2019 färdigställt innergården med platsättning efter dräneringsarbetet.

Balkong- och fasadbesiktningar har genomförts utan anmärkning.

Föreningen har beslutat att fönster och balkongdörrar ska bytas i fastigheten. Bygglovsansökan har inlämnats och efter upphandling kommer arbetet att påbörjas under 2020. Med anledning av detta har en avgiftshöjning aviserats om 5% från 1 januari 2020.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Till styrelsen har under året utbetalats 69.965:-- (70.000:--) i arvode för år 2019. Till revisorn har utbetalats 18.438:-- inkl moms (18.188:--) i arvode.

Förvaltning

Föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning har omhänderhaft av Opalen FastighetsFörvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget i Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen var vid årets ingång 65 st. Under året har åtta medlemmar lämnat och nio tillkommit.

Föreningen hade vid årets utgång 66 medlemmar.

Styrelsen har behandlat 3 ansökningar om uthyrning i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 664	1 670	1 671	1 663
Resultat efter finansiella poster	-151	-1 531	-263	-107
Soliditet (%)	46	47	54	61

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 283 854	3 046 275	1 260 780	-1 848 010	-1 531 305	9 211 594
Disposition av föregående års resultat:			156 600	-1 687 905	1 531 305	0
Årets resultat					-151 466	-151 466
Belopp vid årets utgång	8 283 854	3 046 275	1 417 380	-3 535 915	-151 466	9 060 128

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 535 915
årets förlust	-151 466
	-3 687 381

behandlas så att avsättning till yttre fond	193 600
i ny räkning överföres	-3 880 981
	-3 687 381

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ØV

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 663 768	1 669 952
Övriga rörelseintäkter		2 205	3 113
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 665 973	1 673 065
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 453 064	-2 804 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-254 330	-254 330
Summa rörelsekostnader		-1 707 394	-3 059 297
Rörelseresultat		-41 421	-1 386 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 045	-145 261
Summa finansiella poster		-110 045	-145 073
Resultat efter finansiella poster		-151 466	-1 531 305
Resultat före skatt		-151 466	-1 531 305
Årets resultat		-151 466	-1 531 305

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 417 758	18 672 088
Summa materiella anläggningstillgångar		18 417 758	18 672 088
Summa anläggningstillgångar		18 417 758	18 672 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 223	0
Övriga fordringar		182 638	161 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 111	79 825
Summa kortfristiga fordringar		264 972	241 820
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		838 813	842 880
Summa kassa och bank		838 813	842 880
Summa omsättningstillgångar		1 103 785	1 084 700
SUMMA TILLGÅNGAR		19 521 543	19 756 788

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 283 854	8 283 854
Upplåtelseavgifter		3 046 275	3 046 275
Avsättning till yttre fond		1 417 380	1 260 780
Summa bundet eget kapital		12 747 509	12 590 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 535 915	-1 848 011
Årets resultat		-151 466	-1 531 305
Summa fritt eget kapital		-3 687 381	-3 379 316
Summa eget kapital		9 060 128	9 211 593
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 786 594	9 959 494
Summa långfristiga skulder		9 786 594	9 959 494
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		237 245	202 439
Skatteskulder		68 828	67 860
Övriga skulder		15 750	15 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 998	299 652
Summa kortfristiga skulder		674 821	585 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 521 543	19 756 788

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1,4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 358 040	1 358 000
Hysesintäkter	295 068	292 498
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	5 041	15 662
Avgift andrahandsupplåtelse	5 619	3 792
	1 663 768	1 669 952

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Bränsle, el	297 371	337 466
Vatten	72 250	70 262
Renhållning, sophämtning, städning, fastighetsskötsel	160 552	154 820
Kabel-TV och bredband	133 980	133 980
Fastighetsförsäkring	24 318	24 113
Förvaltningsarvode	106 360	104 000
Övriga externa tjänster	41 060	55 723
Övriga driftskostnader	28 696	33 483
Reparationer och underhåll	410 434	1 707 251
Styrelse och revisor	104 175	115 041
Fastighetsskatt	73 868	68 828
	1 453 064	2 804 967

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
Anpassning trappor/modernisering hissar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
Ingående avskrivningar	-3 928 432	-3 674 102
Årets avskrivningar	-254 330	-254 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 182 762	-3 928 432
Utgående redovisat värde	18 417 758	18 672 088

Not 5 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån, 16281646	0,74	2021-08-28	764 400	791 700
SEB Bolån, 20122420	0,74	2021-08-28	937 125	968 625
SEB Bolån, 38307614			0	1 654 800
SEB Bolån, 40223185	0,74	2021-08-28	465 000	475 000
SEB Bolån, 40748016	1,30	2020-02-28	1 500 000	1 500 000
SEB Bolån, 41824646	1,45	2020-12-28	950 000	975 000
SEB Bolån, 42079871	0,74	2021-08-28	1 465 000	1 485 000
SEB Bolån, 42604895	1,02	2020-10-28	2 109 369	2 109 369
Stadshypotek, 17-261320-21139	0,81	2022-12-30	1 595 700	0
			9 786 594	9 959 494

Slutbetalningsdag för lånen är detsamma som ränteändring.

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 409 800	10 409 800
	10 409 800	10 409 800

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Då Sverige drabbats av Covid-19 under början av år 2020 som drabbar våra lokalhyresgäster främst kan det komma att innebära hyresbortfall under år 2020, vi får avvakta och se hur det kommer påverka verksamheten.

En uppföljning av föreningens Underhållsplan sker fortlöpande.

or

Göteborg den 4 / 6 2020



Ann-Britt Klingzell



Gunilla Björkman



Johan Dagman



Filippa Ferm



Henrik Laigård

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 - 2020



David Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gylleneken
Org. nr 716444-1011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gylleneken för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gylleneken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gylleneken 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 tryggnadssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg, 2020-06-05



David Johansson
Auktoriserad revisor