

Årsredovisning

för

Brf Gylleneken

716444-1011

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Gylleneken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Under våren 2021 har lägenhetsfönster och balkongdörrar bytts ut i fastigheten. Styrelsen har under året beslutat om att byta ut takfläktar i fastigheten för att reducera energiförbrukningen samt förbättra inomhusklimatet på vintern. Styrelsen för en dialog med teknisk förvaltare kring en möjlig genomgång av fastighetens värmesystem och potentiella åtgärder.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Till styrelsen har under året utbetalats 80.000:-- (70.003:--) i arvode för år 2021. Till revisorn har utbetalats 22.313:-- inkl moms (18.125:--) i arvode.

Förvaltning

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen var vid årets ingång 66 st. Under året har åtta medlemmar lämnat och nio tillkommit.

Föreningen hade vid årets utgång 67 medlemmar.

Styrelsen har behandlat 3 ansökningar om uthyrning i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 746	1 731	1 664	1 670
Resultat efter finansiella poster	-3 661	-24	-151	-1 531
Soliditet (%)	29	47	46	47

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	1 610 980	-3 880 982	-24 098	9 036 029
Disposition av föregående års resultat:			193 600	-217 698	24 098	0
Årets resultat					-3 661 298	-3 661 298
Belopp vid årets utgång	8 283 854	3 046 275	1 804 580	-4 098 680	-3 661 298	5 374 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 098 680
årets förlust	-3 661 298
	-7 759 978

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	193 600
av fond till yttre underhåll ianspråkats	-1 000 000
i ny räkning överföres	-6 953 578
	-7 759 978

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 746 055	1 730 644
Övriga rörelseintäkter		2 521	2 572
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 748 576	1 733 216
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 010 998	-1 396 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-254 330	-254 330
Summa rörelsekostnader		-5 265 328	-1 650 523
Rörelseresultat		-3 516 752	82 693
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 546	-106 791
Summa finansiella poster		-144 546	-106 791
Resultat efter finansiella poster		-3 661 298	-24 098
Resultat före skatt		-3 661 298	-24 098
Årets resultat		-3 661 298	-24 098

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

17 909 098

18 163 428

Summa materiella anläggningstillgångar

17 909 098

18 163 428

Summa anläggningstillgångar

17 909 098

18 163 428

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

394

Övriga fordringar

77 094

167 879

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 857

64 403

Summa kortfristiga fordringar

148 951

232 676

Kassa och bank

5

Kassa och bank

404 852

836 695

Summa kassa och bank

404 852

836 695

Summa omsättningstillgångar

553 803

1 069 371

SUMMA TILLGÅNGAR

18 462 901

19 232 799

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 283 854	8 283 854
Upplåtelseavgifter	3 046 275	3 046 275
Avsättning till yttre fond	1 804 580	1 610 980
Summa bundet eget kapital	13 134 709	12 941 109

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 098 680	-3 880 982
Årets resultat	-3 661 298	-24 098
Summa fritt eget kapital	-7 759 978	-3 905 080
Summa eget kapital	5 374 731	9 036 029

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	12 576 394	9 571 794
Summa långfristiga skulder		12 576 394	9 571 794

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	111 651	197 380
Skatteskulder	76 156	73 868
Övriga skulder	15 750	15 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 219	337 978
Summa kortfristiga skulder	511 776	624 976

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 462 901

19 232 799

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

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 425 888	1 425 888
Hysesintäkter	299 728	289 797
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	9 748	6 091
Avgift andrahandsupplåtelse	10 691	8 868
	1 746 055	1 730 644

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bränsle, el	322 953	267 757
Vatten	83 938	75 594
Renhållning, sophämtning, städning, fastighetsskötsel	171 924	150 943
Kabel-TV och bredband	122 519	139 286
Fastighetsförsäkring	27 571	25 206
Förvaltningsarvode	110 660	108 492
Övriga externa tjänster	214 043	133 037
Övriga driftskostnader	28 726	24 837
Reparationer och underhåll	3 727 134	299 611
Styrelse och revisor	124 054	95 274
Fastighetsskatt	77 476	76 156
	5 010 998	1 396 193

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
Ingående avskrivningar	-4 437 092	-4 182 762
Årets avskrivningar	-254 330	-254 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 691 422	-4 437 092
Utgående redovisat värde	17 909 098	18 163 428

Not 5 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	200 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB Bolån, 16281646			0	737 100
SEB Bolån, 20122420			0	905 625
SEB Bolån, 40223185			0	455 000
SEB Bolån, 42079871			0	1 445 000
Stadshypotek, 17-261320-21139	0,81	2022-12-30	1 411 700	1 503 700
Stadshypotek, 17-261320-103178	0,86	2026-03-01	1 479 000	1 491 000
Stadshypotek, 17-261320-81647	0,58	2023-10-30	2 109 369	2 109 369
Stadshypotek, 17-261320-92990		2021-12-30	0	925 000
Stadshypotek, 17-261320-108449	0,70	2024-03-30	1 600 000	0
Stadshypotek, 17-261320-114086	0,91	2026-04-30	1 600 000	0
Stadshypotek, 17-261320-139130	0,63	2024-09-01	1 749 163	0
Stadshypotek, 17-261320-139131	0,87	2026-09-01	1 727 162	0
Stadshypotek, 17-261320-167378	0,53	2022-12-30	900 000	0
			12 576 394	9 571 794

Två av lånen förfaller under 2022 och är därmed till sin karaktär kortfristiga, men då de kommer att förlängas redovisas de ändå som långfristiga.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 884 000	11 148 000
	13 884 000	11 148 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En uppföljning av föreningens Underhållsplan sker fortlöpande.

Göteborg den / 2022

Daniel Boman

Gunilla Björkman

Henrik Strömberg

Ester Wallin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gyllenecken för år 2021 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gyllenecken 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.

Revisorans 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, 2022-05-17

David Johansson
Auktoriserad revisor