

# Årsredovisning

för

# Brf Gylleneken

716444-1011

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Gylleneken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gylleneken registrerades 1986 hos Bolagsverket. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen består av 42 bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter, 2 hyreslokaler samt 3 garage.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### *Väsentliga händelser under räkenskaps*

Under 2022 har en del underhåll av föreningens byggnad skett. Porttelefonen bytts ut till ett mer tillförlitligt system med kodlås. Nya brandvarnare har installerats i trapphusen. Takfläktarna för frånluftsventilationen har bytts ut. Dräneringspump på gården har bytts ut till en ny. Arbetet med upprustning av värmesystemet har även påbörjats genom byte av cirkulationspump. Under året har även en spolning och filmning av avloppsstammarna genomförts med mycket gott resultat.

Ekonomiskt mår föreningen bra men vi märker av kostnadsökningar som kommer leda till avgiftshöjningar. Ökningarna består till stor del av att två av föreningens lån har omförhandlats och räntekostnaderna under nästkommande år kommer bli betydligt högre.

### Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Till styrelsen har under året utbetalats 79.999:-- (80.000:-- ) i arvode för år 2022. Till revisorn har utbetalats 25.500:-- inkl moms ( 22.313:-- ) i arvode.

### Förvaltning

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen var vid årets ingång 67 st. Under året har nio medlemmar lämnat och tretton tillkommit. Föreningen hade vid årets utgång 71 medlemmar. Totalt har sex överlåtelse skett. Styrelsen har behandlat 3 ansökningar om uthyrning i andra hand.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 758	1 746	1 731	1 664
Resultat efter finansiella poster	-91	-3 661	-24	-151
Soliditet (%)	29	29	47	46

### Förändringar i 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	1 804 580	-4 098 679	-3 661 298	<b>5 374 732</b>
Disposition av föregående års resultat:			193 600	-3 854 898	3 661 298	<b>0</b>
Ianspråktagande av fond till yttre underhåll			-1 000 000	1 000 000		<b>0</b>
Årets resultat					-91 291	<b>-91 291</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 283 854</b>	<b>3 046 275</b>	<b>998 180</b>	<b>-6 953 577</b>	<b>-91 291</b>	<b>5 283 441</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 953 577
årets förlust	-91 291
	<b>-7 044 868</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	194 700
i ny räkning överföres	-7 239 568
	<b>-7 044 868</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 758 278	1 746 055
Övriga rörelseintäkter		3 113	2 521
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 761 391</b>	<b>1 748 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 505 778	-5 010 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-254 330	-254 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 760 108</b>	<b>-5 265 328</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 283</b>	<b>-3 516 752</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 654	-144 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 574</b>	<b>-144 546</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-91 291</b>	<b>-3 661 298</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-91 291</b>	<b>-3 661 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 291</b>	<b>-3 661 298</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

17 654 768

17 909 098

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**17 654 768**

**17 909 098**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 654 768**

**17 909 098**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

78 793

77 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 148

71 857

**Summa kortfristiga fordringar**

**153 941**

**148 951**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

474 607

404 852

**Summa kassa och bank**

**474 607**

**404 852**

**Summa omsättningstillgångar**

**628 548**

**553 803**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 283 316**

**18 462 901**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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	998 180	1 804 580
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 328 309</b>	<b>13 134 709</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-6 953 577	-4 098 680
Årets resultat	-91 291	-3 661 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 044 868</b>	<b>-7 759 978</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 283 441</b>	<b>5 374 731</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	12 359 394	12 576 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 359 394</b>	<b>12 576 394</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	141 178	111 651
Skatteskulder	77 476	76 156
Övriga skulder	15 750	15 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 077	308 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>640 481</b>	<b>511 776</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 283 316

18 462 901

## 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

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 425 888	1 425 888
Hysesintäkter	306 564	299 728
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	13 748	9 748
Avgift andrahandsupplåtelse	12 078	10 691
	<b>1 758 278</b>	<b>1 746 055</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Bränsle, el	330 022	322 953
Vatten	99 031	83 938
Renhållning, sophämtning, städning, fastighetsskötsel	180 282	171 924
Kabel-TV och bredband	117 198	122 519
Fastighetsförsäkring	28 104	27 571
Förvaltningsarvode	113 772	110 660
Övriga externa tjänster	36 040	214 043
Övriga driftskostnader	33 183	28 726
Reparationer och underhåll	362 078	3 727 134
Styrelse och revisor	126 322	124 054
Fastighetsskatt	79 746	77 476
	<b>1 505 778</b>	<b>5 010 998</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	22 600 520	22 600 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 600 520</b>	<b>22 600 520</b>
Ingående avskrivningar	-4 691 422	-4 437 092
Årets avskrivningar	-254 330	-254 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 945 752</b>	<b>-4 691 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 654 768</b>	<b>17 909 098</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek, 17-261320-21139	0,81	2022-12-30	0	1 411 700
Stadshypotek 17-261320-103178	0,86	2026-03-01	1 467 000	1 479 000
Stadshypotek, 17-261320-81647	0,58	2023-10-30	2 109 369	2 109 369
Stadshypotek, 17-261320-108449	0,70	2024-03-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek, 17-261320-114086	0,91	2026-04-30	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek, 17-261320-139130	0,63	2024-09-01	1 749 163	1 749 163
Stadshypotek, 17-261320-139131	0,87	2026-09-01	1 639 162	1 727 162
Stadshypotek, 17-261320-167378	0,53	2022-12-30	0	900 000
Stadshypotek, 17-261320-245811	3,114	2023-12-29	2 194 700	0
			<b>12 359 394</b>	<b>12 576 394</b>

Två av lånen förfaller under 2023 och är därmed till sin karaktär kortfristiga, men då de kommer att förlängas redovisas de ändå som långfristiga.

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 884 000	13 884 000
	<b>13 884 000</b>	<b>13 884 000</b>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En uppföljning av föreningens Underhållsplan sker fortlöpande.

Göteborg den / 2023

William Wirtberg

Gunilla Björkman

Henrik Strömberg

Jens Faskunger

Filippa Ferm

Robert Johansson

Susanne Rothlind

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gylleneken för år 2022 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 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 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, 2023-

David Johansson  
Auktoriserad revisor