

# Årsredovisning

för

# Brf Gylleneken

716444-1011

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Gylleneken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## 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.

Marken innehas med äganderätt.

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 räkenskapsåret*

Året har präglats av planerat underhållsarbete med värmesystemet. Trasiga delar har bytts ut, samtliga stamventiler har bytts ut samt termostater och radiatorventiler. Systemet har även kompletterats med en avgasare och ett magnetfilter för att förlänga livslängden. Nu har vi ett system som är förberett för injustering och energieffektivisering.

Föreningen håller kvar en stabil ekonomi och avgiften har hållits oförändrad. Tre av föreningens lån har omförhandlats under året.

### Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Till styrelsen har under året utbetalats 80.000:-- (80.000:-- ) i arvode för år 2023. Till revisorn har utbetalats 34.375:-- inkl moms ( 24.438:-- ) i arvode.

### Förvaltning

Föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning har omhänderhaft av Opalen FastighetsFörvaltning AB som också har en underhållsplan för fastigheten. Denna uppdateras årligen. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen var vid årets ingång 68 st.

Föreningen hade vid årets utgång 68 medlemmar. Totalt har fem överlåtelse skett.

Styrelsen har behandlat 4 ansökan om uthyrning i andra hand.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 005	1 918	1 758	1 746	1 731
Resultat efter finansiella poster	-689	58	-91	-3 661	-24
Soliditet (%)	26	29	29	29	47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	839	811	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 887	5 662	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 430	6 195	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	146	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8	8	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	191	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	0	0	0

### 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	1 192 880	-7 239 568	57 726	<b>5 341 167</b>
års resultat:				57 726	-57 726	<b>0</b>
Avsättning till fond till yttre underhåll			194 700	-194 700		<b>0</b>
Årets resultat					-689 022	<b>-689 022</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 283 854</b>	<b>3 046 275</b>	<b>1 387 580</b>	<b>-7 376 542</b>	<b>-689 022</b>	<b>4 652 145</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 376 543
årets förlust	-689 022
	<b>-8 065 565</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	194 700
av fond till yttre underhåll ianspråk tas	-590 000
i ny räkning överföres	-7 670 265
	<b>-8 065 565</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 005 292	1 917 708
Övriga rörelseintäkter		0	3 079
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 005 292</b>	<b>1 920 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 154 830	-1 432 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-254 330	-254 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 409 160</b>	<b>-1 686 369</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-403 868</b>	<b>234 418</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		504	757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 658	-177 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 154</b>	<b>-176 692</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-689 022</b>	<b>57 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-689 022</b>	<b>57 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-689 022</b>	<b>57 726</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

17 146 108

17 400 438

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**17 146 108**

**17 400 438**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 146 108**

**17 400 438**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 647

0

Övriga fordringar

37 094

83 483

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 623

86 579

**Summa kortfristiga fordringar**

**77 364**

**170 062**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

599 314

651 233

**Summa kassa och bank**

**599 314**

**651 233**

**Summa omsättningstillgångar**

**676 678**

**821 295**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**17 822 786**

**18 221 733**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### 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	1 387 580	1 192 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 717 709</b>	<b>12 523 009</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-7 376 543	-7 239 569
Årets resultat	-689 022	57 726
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 065 565</b>	<b>-7 181 843</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 652 144</b>	<b>5 341 166</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 570 194	12 111 122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 570 194</b>	<b>12 111 122</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	128 394	317 325
Skatteskulder	167 456	162 572
Övriga skulder	16 323	15 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 275	273 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>600 448</b>	<b>769 445</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 822 786

18 221 733

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-689 022	57 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		254 330	254 330
Betald skatt		1 875	-2 420
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-432 817</b>	<b>309 636</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 647	0
Förändring av kortfristiga fordringar		13 724	-11 431
Förändring av leverantörsskulder		-188 931	176 147
Förändring av kortfristiga skulder		99 679	-49 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-510 992</b>	<b>424 898</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		459 072	-248 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>459 072</b>	<b>-248 272</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-51 920</b>	<b>176 626</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		651 233	474 607
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>599 313</b>	<b>651 233</b>

## 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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 639 800	1 586 322
Hysesintäkter	334 824	320 268
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	13 939	8 056
Avgift andrahandsupplåtelse	16 729	3 062
	<b>2 005 292</b>	<b>1 917 708</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bränsle, el	340 108	303 496
Vatten	118 943	105 651
Renhållning, sophämtning, städning, fastighetsskötsel	190 294	195 603
Kabel-TV och bredband	126 160	126 660
Fastighetsförsäkring	32 920	29 931
Förvaltningsarvode	134 336	126 116
Övriga externa tjänster	16 086	22 703
Övriga driftskostnader	30 588	28 539
Reparationer och underhåll	933 012	285 851
Styrelse och revisor	147 753	124 663
Fastighetsskatt	84 630	82 826
	<b>2 154 830</b>	<b>1 432 039</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024	2023
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	-5 200 082	-4 945 752
Årets avskrivningar	-254 330	-254 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 454 412</b>	<b>-5 200 082</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 146 108</b>	<b>17 400 438</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek, 17-261320-103178	0,86	2026-03-01	1 452 000
Stadshypotek, 17-261320-321010	3,18	2027-12-30	2 036 196
Stadshypotek, 17-261320-338561	3,68	2026-03-30	1 600 000
Stadshypotek, 17-261320-114086	0,91	2026-04-30	1 600 000
Stadshypotek, 17-261320-139131	0,87	2026-09-01	1 529 162
Stadshypotek, 17-261320-392633	2,66	2027-10-30	2 003 673
Stadshypotek, 17-261320-377267	2,74	2027-12-30	2 349 163
			<b>12 570 194</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 884 000	13 884 000
	<b>13 884 000</b>	<b>13 884 000</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
En uppföljning av föreningens Underhållsplan sker fortlöpande.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Wirtberg

Gunilla Björkman

Henrik Strömberg

Jens Faskunger

Pierre Mortenius

Robert Johansson

Lars Johansson

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 2024 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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

David Johansson  
Auktoriserad revisor