

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Gyllen

769603-0241

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	10-13
Noter till balansräkning	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllen (769603-0241) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Divisionen 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Gyllenstiernsgatan 15-19. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten bebyggdes 1951, arkitekt var Gunnar Lundin och byggfirman var Gumpel & Bengtsson AB.

Byggnadens totalyta på 8985 kvm fördelar sig enligt nedan.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	lägenheter, bostadsrätt	7.963
8	lokaler/förråd, hyresrätt	1.022

Därutöver finns 20 garageplatser, varav 17 i ett större garage och resterande tre i separata garage, samt 3 parkeringsplatser utomhus.

Lägenheterna fördelar sig på 24 1:or, 4 2:or, 36 3:or, 15 4:or, 16 5:or samt 2 6:or.

Föreningens tre största hyresgäster (räknat i hyresintäkter) var under 2022 Högkvarteret (restaurang), Planet Kids Nursery School (förskola) samt Alfa Hemtjänst (kontor).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Som tilläggsförsäkring har styrelsen tecknat en ansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 141. Under året har 13 nya tillkommit samt 13 lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar oförändrat 141.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Habitek Förvaltnings AB.

Föreningsstämma, styrelse, valberedning och revisorer

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-05. På stämman deltog 40 medlemmar representerande 31 röster.

Styrelsen har under 2022 bestått av följande ledamöter:

Cecilia Nilsson Sjöblom	Ordförande
Lars Olof Gustafson	Sekreterare
Per Frennberg	Kassör
Anders Kjellqvist	Ledamot
Hans Hagelin	Ledamot fr o m 2022-05-05
Lucas Pina	Ledamot t o m 2022-05-05
Kristian Hamberg	Suppleant
Isabell Savén	Suppleant fr o m 2022-05-05
Andreas Nyberg	Suppleant fr o m 2022-05-05
Nils Landgren	Suppleant t o m 2022-05-05
Louise Wethje	Suppleant t o m 2022-05-05

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett antal beslutsmöten per capsulam. Underhållsfrågor kring tak, fasad, balkonger samt värmesystem och ventilation har behandlats under året. Förstudie om laddplatser i garagen har påbörjats och en utredning kring framtida trapphusrenovering har genomförts.

Revisor har varit Börje Krafft med Bengt Karlsson som suppleant bägge från Add & Subtract Rev AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gustav Wachtmeister, Hélène Zackrisson och Cecilia Holmberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder senaste 10 åren

År	Åtgärd
2013	Elstambyte
2014	Stambyte
2015	Stambyte, målning av källare, renovering av piskbalkonger
2017	Fönstermålning, etapp 1
2018	Fönstermålning, etapp 2 samt del av etapp 3
2019	Fönstermålning, etapp 3
2020	Målning av yttertak, låsbyten i samtliga gemensamma dörrar
2021	Översyn av brandskydd, uppförande av miljörum för sopsortering
2022	Förstudie värmesystem, besiktning av yttertak, fasad och balkonger

Under 2023 planeras bland annat renovering av fastighetens värmesystem inklusive byte av undercentral samt renovering/byte av fastighetens yttertak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

Under året har förberedelsearbeten inför renovering av tak, värmesystem och trapphus genomförts. Fasader och balkonger har inspekterats.

Ekonomi

Under 2022 har föreningen amorterat 1.000 tkr. Föreningens lån uppgick 2022-12-31 till 16.975 tkr och löpte huvudsakligen med tre månaders räntebindningstid till en genomsnittlig ränta på ca 2,72 %. Ett av föreningens externa hyresavtal har omförhandlats med uppjusterad hyresnivå fr o m 2023. Hyresrabatter har periodvis utgått till restaurang Högkvarteret för att överbrygga effekterna av pandemin. Fastighetens taxeringsvärde har höjts från 322,4 Mkr till 492,4 Mkr, varav mark 355,2 Mkr och byggnad 137,2 Mkr.

Flerårsöversikt och nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2022	2021	2020*	2019
Årsavgifter per kvm BRF-yta	602	602	602	602
Hyresintäkter per kvm BRF-yta	266	252	244	254
Kostnader exkl avskr. per kvm BRF-yta	614	540	647*	586
Kassaflöde per kvm BRF-yta	260	331	206	273
Nettoskuld per kvm BRF-yta	1327	1583	1910	2099
Värmekostnad per kvm totalyta	146	145	134	140
Reparation&underhåll per kvm totalyta	61	61	185	123
El,vatten och sopor per kvm totalyta	93	79	70	65
Fjärrvärmeåtgång MWh	1267	1394	1238	1348
Fjärrvärme per kvm totalyta kWh	141	155	138	150

Resultaträkning m m (tkr)	2022	2021	2020*	2019
Intäkter	6956	6937	6792*	6844
Driftskostnader inkl rep&underhåll	4286	3890	4685*	4214
Avskrivningar	1683	1675	1675	1679
Finansiella kostnader, netto	179	113	179	184
Fastighetsskatt	321	296	293	288
Resultat efter skatt	487	964	-38	479
Kassaflöde	2170	2639	1637	2158
Kassa&bank, årets slut	7961	6516	5952	6343
Lån hos kreditinstitut, årets slut	16975	17975	19975	21975

*) För 2020 har såväl intäkter som kostnader justerats för fönsterkostnader som vidarefakturerats till enskilda medlemmar, totalt 157,7 tkr.

Förändringar i eget kapital (i tkr)

	Belopp 2021-12-31	Disposition av föreg. års res.	Förändring under året	Belopp 2022-12-31
Insatser	103 919			103 919
Upplåtelseavgifter	31 817			31 817
Fond för yttre underhåll	4 727	-151	+967	5 543
Balanserat resultat	-262			-216
Årets resultat	964			487
Eget kapital	141 063			141 550

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-216.054
Årets resultat	486.995
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-1.477.200
Totalt balanserat resultat	<u>-1.206.259</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	138.262
Balanserat resultat i ny räkning	<u>-1.067.997</u>

Avsättning till Fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, som 2022 uppgår till 492.400.000 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Föreningens negativa balanserade resultat tar ej hänsyn till värdeuppgången för föreningens fastighet och dubbelreserverar därtill kostnader framtida investeringsbehov genom både avskrivningar och avsättningar till Fond för yttre underhåll.

Föreningens ekonomi är god med låg skuldsättning och mycket stor likviditet. Kommande års stora underhåll kommer att finansieras med befintlig likviditet och viss nyupplåning. Befintlig avgiftsnivå täcker i nuläget en underhållsnivå om ca 2 miljoner kronor per år. Styrelsen avser se över avgiftsnivåns hållbarhet under kommande verksamhetsår.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 914 595	6 800 812
Övriga rörelseintäkter		41 578	136 337
		<u>6 956 173</u>	<u>6 937 149</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-4 523 552	-4 133 669
Övriga externa kostnader		-40 260	-17 023
Personalkostnader och arvoden		-43 622	-34 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 682 588	-1 674 761
Rörelseresultat		<u>666 151</u>	<u>1 076 915</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 244	209
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-196 400	-113 147
Resultat efter finansiella poster		<u>486 995</u>	<u>963 977</u>
Resultat före skatt		<u>486 995</u>	<u>963 977</u>
Årets resultat		<u>486 995</u>	<u>963 977</u>

Balansräkning

Salopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiala anläggningstillgångar			
Byggnader	5	151 880 804	153 513 624
Maskiner och andra tekniska anläggningar		58 459	48 313
Inventoryer installationer	6	78 608	111 280
		152 017 871	153 673 217
Summa anläggningstillgångar		152 017 871	153 673 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	39 465	36 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	150 311	138 684
		189 776	175 367
Kassa och bank	9	7 960 909	8 515 934
Summa omsättningstillgångar		8 150 685	8 691 301
SUMMA TILLGÅNGAR		160 168 456	162 364 518

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		5 542 882	4 726 769
Medlemsinsatser		103 918 950	103 918 950
Upplåtelseavgifter		31 817 293	31 817 293
		<u>141 279 125</u>	<u>140 463 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-216 054	-363 918
Årets resultat		486 995	963 977
		<u>270 941</u>	<u>600 059</u>
Summa eget kapital		<u>141 550 066</u>	<u>141 063 071</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 975 000	14 975 000
Leverantörsskulder		426 374	387 673
Skatteskulder		26 301	23 666
Övriga skulder	11	26 730	11 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 157 985	900 455
		<u>15 612 390</u>	<u>16 298 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>160 162 456</u>	<u>160 361 237</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-07-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
	2022-12-31	2021-12-31
Den egenda verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	488 385	383 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, ex. ex	7 582 588	7 279 791
Kassaflödet från den egenda verksamheten före förändringar av värdepapperspost	<u>2 169 583</u>	<u>2 663 168</u>
Kassaflödet från förändringar i värdepapperspost		
Ökning/Minskning (+/-) av värdepappersposter	-10 428	-89 188
Ökning(+)/Minskning (-) av värdepappersposter	<u>374 224</u>	<u>18 363</u>
Kassaflödet från den egenda verksamheten	<u>2 473 379</u>	<u>2 583 985</u>
Investeringsverksamheten		
Investering i materiel och inventarier	-28 383	-34 658
Kassaflödet från investeringsverksamheten	<u>-28 383</u>	<u>-34 658</u>
Finansieringsverksamheten		
Utnskott av långfristiga skulder	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflödet från finansieringsverksamheten	<u>-1 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Netto kassaflöde	<u>1 445 000</u>	<u>549 327</u>
Utkörda medel vid årets början	6 712 384	6 263 057
Utkörda medel vid årets slut	<u>8 157 384</u>	<u>6 812 384</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	
Stammar	1%
Stammar, värme	2%
Fönster	2%
Tak	2,5%
Hissar	4%
Ventilation	4%
Fasad/balkonger	2%
-Ombyggnad	2%
-Maskiner	10%
-Installation bredband	10%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 794 454	4 794 454
Hyror	2 120 141	2 006 358
Summa	6 914 595	6 800 812

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	856 894	692 678
Planerat underhåll	138 262	151 087
Reparationer	391 447	401 098
El	310 955	205 477
Uppvärmning	1 309 610	1 300 659
Vatten	230 157	204 495
Sophämtning	291 140	297 707
Försäkringspremier	123 723	122 362
Självrisk		47 600
Fastighetsavgift bostäder	147 343	141 523
Fastighetsavgift lokaler	174 000	154 000
Övriga fastighetskostnader	92 970	30 116
Kabel TV	27 733	27 026
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Revisionsarvoden	23 995	22 491
Förvaltningsarvode	191 822	178 001
Övr externa tjänster	73 501	17 349
Summa	4 523 552	4 133 669

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	17 199	209
Ränteintäkter skattefria	45	-
Summa	17 244	209

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	196 400	113 147
Summa	196 400	113 147

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	88 563 845	88 563 845
-Ombyggnad	24 467 956	24 467 956
-Mark	64 692 447	64 692 447
	<u>177 724 248</u>	<u>177 724 248</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 211 624	-22 579 804
-Årets avskrivning enligt plan	-1 631 820	-1 631 820
	<u>-25 843 444</u>	<u>-24 211 624</u>
Redovisat värde vid årets slut	151 880 804	153 512 624
Taxeringsvärde		
Byggnader	137 200 000	97 600 000
Mark	355 200 000	224 800 000
	<u>492 400 000</u>	<u>322 400 000</u>
Bostäder	475 000 000	307 000 000
Lokaler	17 400 000	15 400 000
	<u>492 400 000</u>	<u>322 400 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	291 858	257 202
-Nyanskaffningar	-	34 656
Vid årets slut	<u>291 858</u>	<u>291 858</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-180 598	-154 304
-Årets avskrivning enligt plan	-25 716	-26 294
	<u>-206 314</u>	<u>-180 598</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 544	111 260

Not 7 Övriga fordringar

	2022	2021
Skattekonto	33 463	36 683
Övriga fordringar	2	-
	33 465	36 683

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Anticimex	48 236	46 175
Habitek Förvaltning	28 555	25 971
Tele2	7 628	6 939
Securitas	6 041	5 674
Brandkontoret	59 851	51 904
	150 311	136 663

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Bank	6 125 013	109 137
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 835 796	6 406 857
	7 960 809	6 515 994

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	Rörlig	3,17%	9 000 000	-1 000 000	10 000 000
SEB	Rörlig	3,15%	4 975 000		4 975 000
SEB	2025-09-28	0,66%	3 000 000		3 000 000
			16 975 000	-1 000 000	17 975 000
Kortfristig del av låneskuld			-13 975 000		-14 975 000
Långfristig del av låneskuld			3 000 000		3 000 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen (under år 2022) redovisas som kortfristiga.

Not 11 Övriga skulder

	2022	2021
Mervärdesskatt Redovisningskonto	43 044	22 682
Avräkning diverse skulder	300	-
Moms på förskottsbelagd hyra	-16 614	-11 310
	26 730	11 372

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetalda hyror och avgifter	628 482	448 447
Räntor	2 916	1 291
Styrelsearvoden	128 000	125 000
Sociala avgifter	38 000	30 000
Värme	202 618	153 640
Revisionsarvode	23 250	22 500
Habitek Fastighetsskötsel	23 371	23 988
Vatten och Avfall	78 135	61 510
Ei	33 213	34 079
	1 157 985	900 455

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Summa eventalförpliktelser

Underskrifter

Stockholm 2023 - 24-27



Cecilia Nilsson Sjöholm
Ordförande



Per Frimberg



Lars Olof Gustavsson



Anders Kjellqvist



Hans Hagelin

Vår revisionsberättelse för åren 2022 - 23 - 24



Göje Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllen

Org.nr 769603-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Gyllen** för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 **Bostadsrättsföreningen Gyllen** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-05-04



Börje Krafft
Auktoriserad revisor