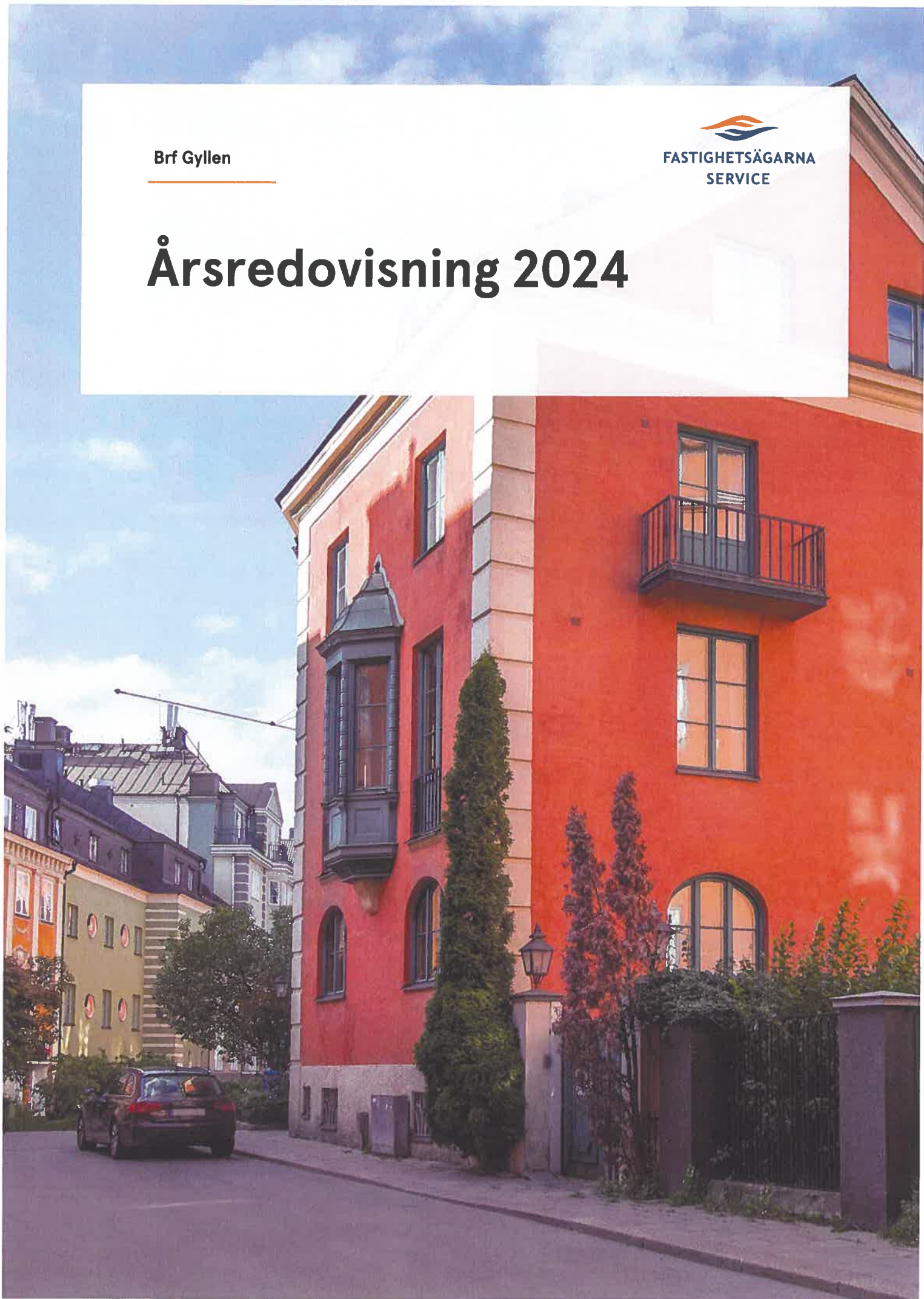


Brf Gyllen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Gyllen

769603-0241

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-12
Noter	12-15
Noter till balansräkning	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllen (769603-0241) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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. Föreningen har en underhållsplan som uppdateras regelbundet, senast hösten 2024.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 141. Under året har 11 nya tillkommit samt 12 lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 140.

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 2024-05-06. På stämman deltog 30 medlemmar representerande 33 röster. En extrastämma hölls 2024-02-05 för att välja in nya styrelsemedlemmar. På extrastämman deltog 25 medlemmar representerande 26 röster.

Styrelsen har under 2024 bestått av följande ledamöter:

Cecilia Nilsson Sjöblom	Ordförande t o m 2024-05-06
Per Frennberg	Kassör hela 2024, ordförande f r o m 2024-05-06
Hans Hagelin	Sekreterare t o m 2024-05-06
Kristian Hamberg	Ledamot t o m 2024-05-06, suppleant fr o m 2024-05-06
Christer Ericsson	Ledamot fr o m 2024-02-05
Margareta Zachrisson	Ledamot fr o m 2024-02-05, sekreterare fr o m 2024-05-06
Jakob Martin	Ledamot fr o m 2024-02-05
Elisabeth Rosenqvist-	
Saidac	Ledamot fr o m 2024-05-06
Kim Bergén	Suppleant t o m 2024-05-06
Frida Bergén	Suppleant t o m 2024-05-06

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden samt ett beslutsmöte per capsulam. I syfte att finansiera det under året slutförda takbytesprojektet beslutade styrelsen att i februari 2024 uppta 6 miljoner kronor i nya lån från SEB. Under året genomfördes höjning av månadsavgifter med 5 procent fr o m 1 maj samt höjning av samtliga p-platshyror fr o m 1 september.

Revisor har varit Börje Krafft från Add & Subtract Rev AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gustav Wachtmeister och Cecilia Holmberg samt Hélène Zackrisson (t o m 2024-05-06) och Niclas Bellander (fr o m 2024-05-06).

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
2023	Byte undercentral, installation av termostater, ventilationsoptimering, OVK, målning av hissar, byte av yttertak (påbörjat, klart mars 2024)
2024	Takbyte slutfört. Fuktspärr utmed yttervägg mellan 15-17 förstärkt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

Byte av hela yttertak har slutförts under våren. Fuktskada i hyreslokal i nr 17 upptäckt. Omfattande felsökning påbörjad. Beslut om renovering av entréportar 2025 fattat. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten.

Ekonomi

Föreningens lån uppgick 2024-12-31 till 22.975 tkr fördelat på fyra lån med olika räntebindningstid. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 18 månader och den genomsnittliga räntan var ca 2,82 %. Föreningens hyresintäkter steg med ca 8 procent jämfört med 2023, dels till följd av sedvanliga KPI-justeringar, dels på grund av höjda parkeringshyror. Slutförandet av takbytesprojektet gjorde att föreningens finansiella nettoställning (skulder minus bankmedel) försämrades med ca 3,4 miljoner kronor under 2024. Det underliggande kassaflödet var dock fortsatt positivt, ca 2 miljoner kronor. Avsättning till Fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet, som 2024 uppgår till 492.400.000 kronor.

Föreningen har under året genomfört underhållsåtgärder på ca 5,6 miljoner kronor, varav huvuddelen bokförts som anläggningsinvesteringar. Föreningens ekonomi är god med relativt låg skuldsättning, god likviditet och starkt underliggande kassaflöde. Efter två stora underhållsprojekt 2023-24, då nettoskuldsättningen ökade med ca 10 miljoner kronor, har skuldsättningen åter börjat minska. Ökade kostnader för taxebundna tjänster samt högre räntekostnader har kunnat mötas med stigande hyresintäkter och höjda månadsavgifter. Styrelsen bedömer att avgiftsnivån efter höjning 2024 är väl balanserad och att föreningen åter kommer kunna börja amortera sina skulder med minst 1 miljon kronor per år fr o m 2025.

Flerårsöversikt och nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2024	2023	2021	2021
Årsavgifter per kvm BRF-yta	622	602	602	602
Årsavgifter i % av totala intäkter*	64 %	65 %	69 %	69 %
Hyresintäkter per kvm BRF-yta	337	312	266	252
Kostnader exkl avskr. per kvm BRF-yta	713	809	614	540
Kassaflöde exkl inv per kvm BRF-yta	262	122	260	331
Sparande per kvm totalyta*	240	249	259	310
Bruttoskuldsättning per kvm totalyta*	2557	1889	1889	2001
Bruttoskuldsättning per kvm BRF-yta*	2885	2132	2132	2257
Nettoskuld per kvm BRF-yta	2516	2090	1327	1583
Räntekänslighet* %	4,64	3,54	3,54	3,75
Energikostnad per kvm totalyta*	230	206	206	190
Fjärrvärmeåtgång MWh	1237	1269	1267	1394
Fjärrvärme per kvm totalyta kWh	138	141	141	155

*) Obligatoriska nyckeltal

Resultaträkning m m (tkr)	2024	2023	2022	2021
Intäkter	7761	7411	6956	6937
Driftskostnader inkl rep & underhåll	4550	5546	4286	3890
Avskrivningar	2040	1684	1683	1675
Investeringsbokfört underhåll	5486	7142	0	0
Räntekostnader, netto	695	499	179	113
Fastighetsskatt	332	328	321	296
Resultat efter skatt	47	-712	487	964
Kassaflöde exkl inv.bokfört underhåll	2087	971	2170	2639
Kassa & bank, årets slut	4583	3828	7961	6516
Lån hos kreditinstitut, årets slut	22975	16975	16975	17975
Genomsnittlig låneränta, årets slut, %	2,82	3,89	2,72	0,52

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1.990.742
Årets resultat	+47.193
Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>-1.477.200</u>
Totalt balanserat resultat	<u>-3.420.749</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	+71.295
Balanserat resultat i ny räkning	<u>-3.349.454</u>

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

Förvaltningsberättelse, sida 2

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid						
årets ingång		31 817 293	6 881 820	-1 067 997	-712 208	140 837 858
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond			210 537	-210 537		
Balanseras i ny räkning				-712 208	712 208	
Årets resultat					47 193	47 193
Belopp vid						
årets utgång		31 817 293	7 092 357	-1 990 742	47 193	140 885 051

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1	7 639 843	7 278 489
Övriga rörelseintäkter		121 278	132 719
		<u>7 761 121</u>	<u>7 411 208</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-4 881 793	-5 874 332
Övriga externa kostnader		-54 933	-20 730
Personalkostnader och arvoden		-41 883	-45 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 040 025	-1 683 540
Rörelseresultat		<u>742 485</u>	<u>-212 878</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	86 730	134 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-782 022	-634 141
Resultat efter finansiella poster		<u>47 193</u>	<u>-712 208</u>
Resultat före skatt		<u>47 193</u>	<u>-712 208</u>
Årets resultat		<u>47 193</u>	<u>-712 208</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	160 888 242	150 248 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar		20 318	39 391
Inventarier installationer	6	13 275	1 818 776
Pågående ombyggnationer		0	5 369 531
		<u>160 921 835</u>	<u>157 476 682</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>160 921 835</u>	<u>157 476 682</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 526	0
Övriga fordringar	7	41 167	37 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 873	63 365
		<u>139 566</u>	<u>101 201</u>
Kassa och bank	9	4 583 092	3 827 995
Summa omsättningstillgångar		<u>4 722 658</u>	<u>3 929 196</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>165 644 493</u>	<u>161 405 878</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		7 092 357	6 881 820
Medlemsinsatser		103 918 950	103 918 950
Upplåtelseavgifter		31 817 293	31 817 293
		<u>142 828 600</u>	<u>142 618 063</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 990 742	-1 067 997
Årets resultat		47 193	-712 208
		<u>-1 943 549</u>	<u>-1 780 205</u>
Summa eget kapital		<u>140 885 051</u>	<u>140 837 858</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 975 000	3 000 000
		<u>10 975 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	13 975 000
Leverantörsskulder		596 575	2 717 313
Skatteskulder		29 092	33 091
Övriga skulder	11	-2 677	-18 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 161 452	861 561
		<u>13 784 442</u>	<u>17 568 020</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>165 644 493</u>	<u>161 405 878</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	47 193	-712 208
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 040 026	1 683 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 087 219	971 332
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 364	82 574
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	755 096	1 955 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 803 951	3 009 537
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-8 048 854	-5 369 531
Investering i maskiner och inventarier		-1 772 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 048 854	-7 142 351
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	
Minskning av långfristiga skulder		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000 000	0
Årets kassaflöde	755 097	-4 132 814
Likvida medel vid årets början	3 827 995	7 960 809
Likvida medel vid årets slut	4 583 092	3 827 995

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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

	2024	2023
Årsavgifter	4 954 290	4 794 454
Hyror	2 685 553	2 484 035
Summa	7 639 843	7 278 489

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	751 354	804 715
Planerat underhåll	71 295	1 266 663
Reparationer	584 711	325 920
El	231 121	216 460
Uppvärmning	1 497 810	1 370 038
Vatten	341 352	262 800
Sophämtning	438 692	328 966
Försäkringspremier	147 116	155 991
Självrisk	43 140	
Fastighetsavgift bostäder	158 110	154 133
Fastighetsavgift lokaler	174 000	174 000
Övriga fastighetskostnader	40 997	71 283
Kabel TV	32 560	30 752
Styrelsearvoden	140 000	152 000
Revisionsarvoden	24 519	24 607
Förvaltningsarvode	199 795	240 141
Övr externa tjänster	5 221	295 863
Summa	4 881 793	5 874 332

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	86 076	134 226
Ränteintäkter skattefria	654	585
Summa	86 730	134 811

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	782 022	634 141
Summa	782 022	634 141

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2024	2023
Ackumulerade 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
-Nyanskaffning tak och värme	12 627 527	0
	190 351 775	177 724 248
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 475 264	-25 843 444
-Årets avskrivning enligt plan	-1 988 269	-1 631 820
	-29 463 533	-27 475 264
Redovisat värde vid årets slut	160 888 242	150 248 984
Taxeringsvärde		
Byggnader	137 200 000	137 200 000
Mark	355 200 000	355 200 000
	492 400 000	492 400 000
Bostäder	475 000 000	475 000 000
Lokaler	17 400 000	17 400 000
	492 400 000	492 400 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 064 678	291 858
-Byte av värmecentral	0	1 772 820
Vid årets slut	2 064 678	2 064 678
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-245 902	-213 250
-Avyttringar och utrangeringar	-1 772 817	
-Årets avskrivning enligt plan	-32 684	-32 652
	-2 051 403	-245 902
Redovisat värde vid årets slut	13 275	1 818 776

Not 7 Övriga fordringar

	2024	2023
Skattekonto	35 813	5 890
Övriga fordringar		-84
Momsfordran	5 354	32 030
	41 167	37 836

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Tele2	126	8 140
Securitas	0	-1 658
Brandkontoret	70 747	0
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	0	49 728
TeliaSonera	0	7 155
Otis	16 860	0
Övrigt	8 140	0
	95 873	63 365

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Bank	1 075 585	2 543 256
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 507 507	1 284 739
	4 583 092	3 827 995

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,03%	9 000 000		9 000 000
SEB	2028-07-28	2,87%	4 975 000		4 975 000
SEB	2025-09-28	0,66%	3 000 000		3 000 000
SEB	2027-02-28	3,55%	6 000 000		0
Summa			22 975 000		16 975 000
Långfristig del av låneskuld			-10 975 000		-3 000 000
Kortfristig del av låneskuld			-12 000 000		-13 975 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen (under år 2025) redovisas som kortfristiga.

Not 11 Övriga skulder

	2024	2023
Moms på förskottsbetald hyra	-2 677	-18 945
	-2 677	-18 945

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förutbetalda hyror och avgifter	574 526	617 292
Räntor	31 961	35 469
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	44 800	44 800
Värme	190 552	0
Revisionsarvode	24 000	24 000
Vatten och Avfall	132 002	0
El	23 611	0
	1 161 452	861 561

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	49 928 000	49 928 000
Summa	49 928 000	49 928 000

Eventalförpliktelser

	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-04-02



Per Frennberg
Ordförande



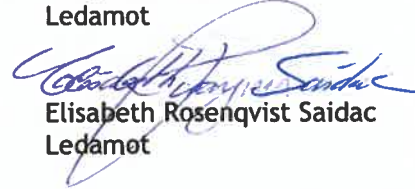
Christer Ericsson
Ledamot



Jakob Martin
Ledamot



Margareta Zachrisson
Ledamot



Elisabeth Rosenqvist Saidac
Ledamot

Stockholm 2025-04-07



Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

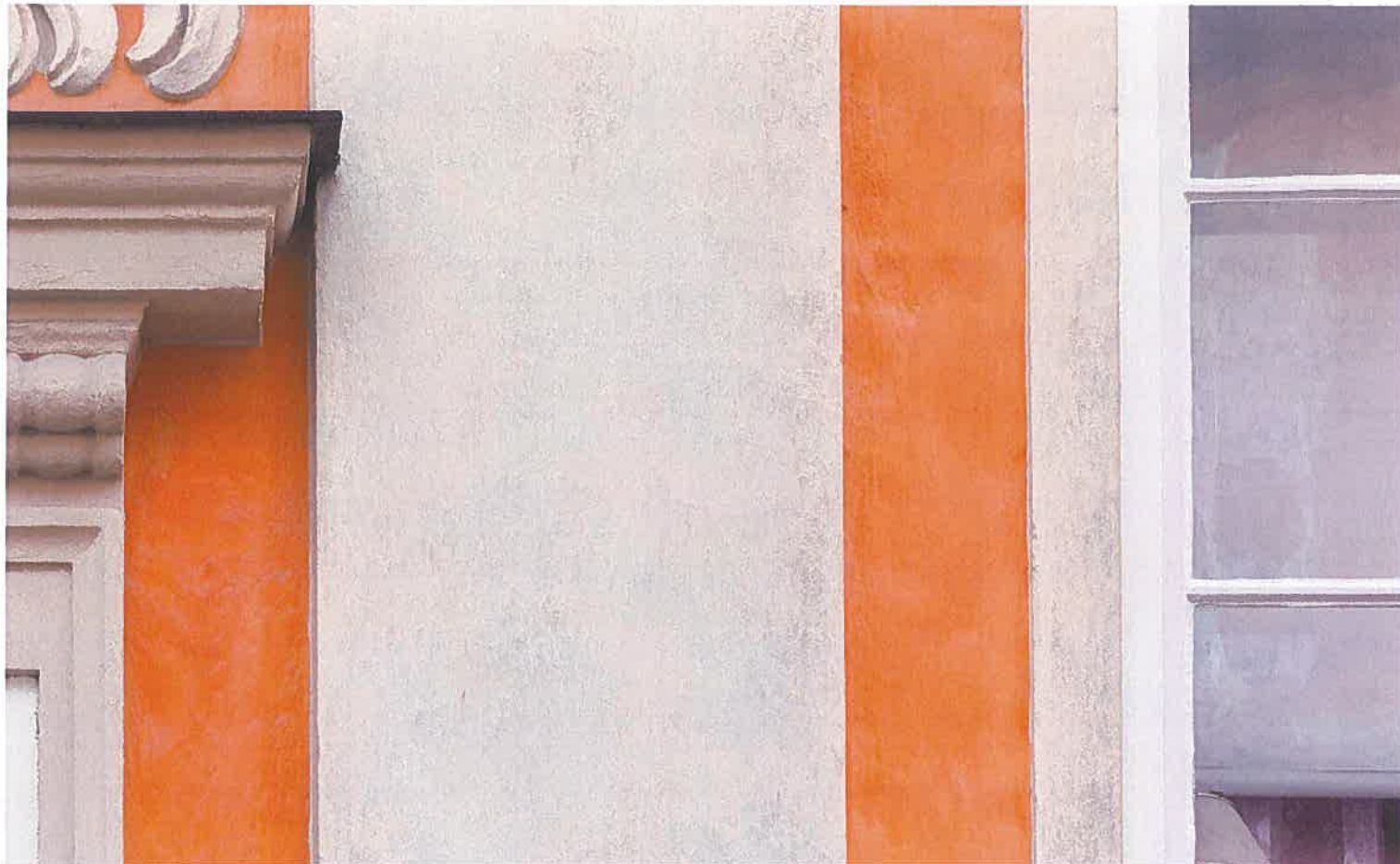
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

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 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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 Bostadsrättsföreningen Gyllen 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 fortloppande 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 ansvars

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.

Stockholm 2025-04-07



Börje Krafft
Auktoriserad revisor