



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gyllenallén i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLENKROK 1	1993	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 3 548 kvm och 1 lokal om 155 kvm. Byggnadernas totalyta är 3703 kvm.

Styrelsens sammansättning

Paul Kenneth Andersson	Ordförande
Josefin Toutin	Styrelseledamot
Mathia Elming	Styrelseledamot
Per Arne Mikael Woin	Styrelseledamot
Tomislav Kezovski	Styrelseledamot
Johan Willners	Suppleant
Marie Arvidsson	Suppleant
Johanna Melkersson Bulacz	Suppleant

Valberedning

Lena Woin
Maria Planck
Catharina Leyon Cervin

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Anders Karlsson Revisor Forvis Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av ett antal takfönster med tillhörande plåtarbeten
Omstrukturering av innergård.
Lagning och spolning av trasiga dagvattenledningar samt stuprör
Lagning av gesimsränna mot Gyllenkroks allé
- 2023** ● Stamspolning
Ny torktumlare installerad i tvättstuga 1
Filmning av dagvattenledningar
Byte samt lagning av avloppsrör inför stamspolning.
- 2022** ● Byte av rör för inkommande tappvatten, samt vattenmätare
Byte av avloppsrör - Utbyte av kraftigt korrugerade rör i källare under G1.
- 2021-2022** ● OVK besiktning
- 2021** ● Torkskåp - Två nya torkskåp installerade
Dörröppnare port - Utbyte av automatisk dörröppnare till port 7A
Dörröppnare - Automatisk dörröppnare till cykelkällare installerad
Takfläkt - Byte av takfläkt G1
- 2020** ● Gemensamt elavtal med IDM
- 2019** ● Takfläkt - Byte av takfläkt 7B
- 2018** ● Värmesystem - Underhåll och byte av ventiler samt injustering av värmesystemet
Belysning hiss 7B - Ny ledbelysning installerad
Torkskåp - Tre nya torkskåp installerade

- för vattenskada
- 2017** ● Montering av postboxar i trappuppgångarna
Ommålning av tak - Ommålning del tre av tre genomfördes
- 2016-2017** ● Ommålning av taket - Ommålningen, del två av tre, genomfördes
- 2016** ● Nya torkskåp - Nya torkskåp till tvättstugorna
Renovering av källaren - Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna, fortsatte. Målning påbörjades
Bredband - Nytt bredband 1000/1000 från Bahnhof ingår i avgift
Uppfräschning av gården - Ny plantering av växter, borttagning av gräsmatta
Automatisk dörröppnare - Automatisk dörröppnare installerad i porten Svanegatan 7a
Uppfräschning av tvättstugorna - Lagning av puts och ommålning
- 2015-2016** ● Ommålning av taket - Ommålningen av taket påbörjades
- 2014-2016** ● Renovering av källaren - Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna påbörjad
- 2014** ● Lagning och målning av fasad samt portinfattning - Fasad mot gatan
Lagning av puts och ommålning av torn
Rökluckor samtliga trappuppgångar - Installation av motordrivna rökluckor
Rensning av ventilationskanaler
- 2013** ● Ommålning av blyglasfönster - Ommålning av blyglasfönster i 7B
Stamspolning - Stamspolning genomförd
OVK besiktning - Obligatorisk ventilations kontroll OVK genomförd
Kabeltv installerat - Kabeltv, grundutbud från Comhem installerat
Byte av fönster i lokalen - nya fönster i lokalen, för bättre inomhusmiljö samt mer effektiv energianvändning
- 2012** ● Underhåll målning balkonger mot gården
Värmeslinga hänggränna Svanegatan 7A - Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa issprängning
Blästring och målning franska balkonger
- 2011-2015** ● Ny puts trappnergångar
Delar av plåttak bytt och omputsade fogar
Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok
- 2011-2013** ● Inköp mangel
Inköp tvättmaskin
- 2010** ● Kakling av delar av källaren
Tvätt av fasad
Målning portaler
Inköp av ny torktumlare
Flytt av dörr till hisschakt

2009	● Element - Byte av termostater Målning portaler - Svaneg. 7A-B & Gyllenkroks allé 1
2008-2009	● Ventilationsfläktar & sugdon Terrass - Golv och handledare samt infst.skyddsglas
2008	● Dränering & inst. av pump - Svanegatan 7A-B
2007-2008	● Ny fjärrvärmeanläggning
2007	● Byte samtliga låscylindrar - Till kopieringsskyddade nycklar Vind - Nytt förråd 7A Trapphus - Målning Svanegatan 7A Renovering av hiss - Svanegatan 7B Porttelefoner
2005-2006	● Nya Balkonger - Ny takbalkong
2005	● Gården - Ny markbeläggning och uteplats Bredband - Installation av bredband
2004-2005	● Målning av trappuppgång - Svanegatan 7B
2004	● Omputsning fasad - Innergård Renovering av hissmaskineri - Svanegatan 7B Dränering - Dränering av gården Renovering av hiss - Gyllenkroksallé 1 Dränering & inst. av pump - Gården
2001-2002	● Renovering av balkonger Omputsning av fasad - Övre delen
2001	● Målning av taket
1985-1986	● Rörstambyte Elstambyte Nyinstallation hiss - Svanegatan 7B Omläggning av tak

Planerade underhåll

2025	● Service och översyn av fastighetens pvc-fönster Målning av sophus
------	--

Avtal med leverantörer

Digital tv	Tele2
Dörrlås	Great Security
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Kraftringen AB
Fastighetsskötsel	UltraClean i Malmö AB
Internetleverantör	Bahnhof
Klottersanering	Klottrets Fiende Nr. 1
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service fjärrvärmeanläggning	Kraftringen AB
Service hissar	Kone AB
Service tvättstugor	EP Kyl & Maskin AB
Städning	UltraClean i Malmö AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 tecknades ett nytt lån om 1 000 000 kronor för att täcka planerade underhållskostnader. Hög inflation, högt ränteläge och därmed ökade omkostnader gjorde att månadsavgifterna höjdes med 3% 2024-07-01.

Förändringar i avtal

Hyresavtal med Madicken Holmberg AB avseende frisersalong i fastigheten har avslutats. Befintligt hyresavtal har övertagits och tecknats med Ronina Beauty AB. Avtalet löper fram till 2026-12-31.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes vår- och höststäddag med tillhörande korvgrillning. I augusti inbjöds till gårdsmingel med dryck och snacks. Traditionell grantänding på gården avhölls i december.

Nyhetsbrev har skickats till alla medlemmar efter varje styrelsemöte, utöver detta även specifika informationsbrev

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 396 979	2 321 923	2 263 054	2 149 105
Resultat efter fin. poster	-1 281 757	238 261	116 580	-124 218
Soliditet (%)	46	52	51	47
Yttre fond	4 488 721	3 977 318	3 359 368	2 862 902
Taxeringsvärde	92 384 000	92 384 000	92 384 000	70 109 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	618	598	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	87,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 733	2 457	2 488	2 779
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 619	2 354	2 406	2 687
Sparande per kvm totalyta, kr	131	172	106	74
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	54	100	85
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	138	131	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	213	252	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	1,94	-	-
Räntekänslighet (%)	4,42	4,11	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 87 850 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -1 281 757 kr. Under 2024 gjordes några större underhållsarbeten och för detta ändamål togs ett nytt lån om 1 000 000 kr. Styrelsen föreslår att underhållskostnaderna för 2024 belastar Fond för yttre underhåll, vilket beslutas av stämman. I sådana fall blir det bokförda resultatet för 2024 i stället +247 374 kr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 886 083	-	-	7 886 083
Upplåtelseavgifter	2 541 325	-	-	2 541 325
Fond, yttre underhåll	3 977 318	-106 547	617 950	4 488 721
Balanserat resultat	-4 696 479	344 808	-617 950	-4 969 621
Årets resultat	238 261	-238 261	-1 281 757	-1 281 757
Eget kapital	9 946 508	0	-1 281 757	8 664 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 351 671
Årets resultat	-1 281 757
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-617 950
Totalt	-6 251 378
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 529 131
Balanseras i ny räkning	-4 722 247

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 396 979	2 321 923
Övriga rörelseintäkter	3	0	99 325
Summa rörelseintäkter		2 396 979	2 421 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 952 220	-1 507 723
Övriga externa kostnader	9	-150 076	-156 155
Personalkostnader	10	-74 515	-74 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 883	-291 410
Summa rörelsekostnader		-3 415 693	-2 029 894
RÖRELSERESULTAT		-1 018 714	391 353
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 470	16 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-281 513	-169 241
Summa finansiella poster		-263 043	-153 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 281 757	238 261
ÅRETS RESULTAT		-1 281 757	238 261

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	16 860 790	17 081 649
Markanläggningar	13	11	5 807
Maskiner och inventarier	14	17 301	29 529
Summa materiella anläggningstillgångar		16 878 102	17 116 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		440 000	440 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		442 800	442 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 320 902	17 559 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 873	32 312
Övriga fordringar	16	1 377 731	1 532 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	98 139	0
Summa kortfristiga fordringar		1 519 743	1 564 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 045	41 045
Summa kassa och bank		41 045	41 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 560 788	1 605 457
SUMMA TILLGÅNGAR		18 881 690	19 165 242

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 687 871	9 687 871
Fond för yttre underhåll		4 488 721	3 977 318
Kapitaltillskott		739 537	739 537
Summa bundet eget kapital		14 916 129	14 404 726
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 969 621	-4 696 479
Årets resultat		-1 281 757	238 261
Summa fritt eget kapital		-6 251 378	-4 458 218
SUMMA EGET KAPITAL		8 664 751	9 946 508
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 449 659	4 171 525
Summa långfristiga skulder		5 449 659	4 171 525
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 247 960	4 545 900
Leverantörsskulder		128 591	130 619
Övriga kortfristiga skulder		31 989	31 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	358 740	339 108
Summa kortfristiga skulder		4 767 280	5 047 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 881 690	19 165 242

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 018 714	391 353
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	238 883	291 410
	-779 831	682 763
Erhållen ränta	18 470	16 149
Erlagd ränta	-271 227	-163 413
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 032 588	535 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 661	-14 601
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 725	-26 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 137 524	494 606
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-19 806	-17 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	980 194	-17 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-157 330	476 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 535 415	1 058 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 378 085	1 535 415

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gyllenallén i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,11 - 6,6 %
Fastighetsförbättringar	0,9 %
Maskiner	20 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 082 967	2 019 254
Hysesintäkter lokaler	192 000	178 000
El, moms	109 014	121 211
Dröjsmålsränta	61	407
Pantsättningsavgift	5 157	525
Överlåtelseavgift	7 045	2 521
Administrativ avgift	735	0
Öres- och kronutjämning	0	5
Summa	2 396 979	2 321 923

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	94 551
Övriga intäkter	0	-1 228
Återbäring försäkringsbolag	0	6 002
Summa	0	99 325

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	3 274	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 639	9 542
Städning enligt avtal	164 115	157 350
Städning utöver avtal	0	3 128
Besiktningar	2 981	0
Hissbesiktning	3 808	3 519
Brandskydd	4 303	4 303
Gårdkostnader	12 776	5 631
Gemensamma utrymmen	559	3 900
Serviceavtal	26 103	24 506
Förbrukningsmaterial	2 730	1 859
Summa	222 288	213 737

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	8 768
Tvättstuga	28 138	7 778
Trapphus/port/entr	7 544	0
Dörrar och lås/porttele	22 701	1 481
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 975
VVS	4 581	13 269
Värmeanläggning/undercentral	0	2 559
Ventilation	0	6 645
Elinstallationer	6 449	11 392
Hissar	0	3 093
Fasader	30 985	4 500
Fönster	0	5 375
Vattenskada	0	3 945
Skador/klotter/skadegörelse	7 472	7 472
Summa	107 870	87 252

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	16 547
Gemensamma utrymmen	16 626	0
VVS	331 327	90 000
Fönster	1 170 000	0
Summa	1 517 953	106 547

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	225 439	201 738
Uppvärmning	543 285	512 468
Vatten	93 263	73 476
Sophämtning/renhållning	83 579	89 806
Summa	945 566	877 488

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	5 656	47 091
Kabel-TV	30 448	38 762
Bredband	45 070	62 624
Fastighetsskatt	75 780	74 222
Korr. fastighetsskatt	1 589	0
Summa	158 543	222 699

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	963	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 265	15 332
Styrelseomkostnader	3 675	0
Fritids och trivselkostnader	3 476	11 720
Föreningskostnader	6 881	24 243
Förvaltningsarvode enl avtal	86 909	83 370
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	7 740	788
Administration	7 268	6 415
Konsultkostnader	6 875	5 201
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	150 076	156 155

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	14 515	14 607
Summa	74 515	74 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	281 513	169 241
Summa	281 513	169 241

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 206 341	25 206 341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 206 341	25 206 341
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 124 692	-7 870 667
Årets avskrivning	-220 859	-254 025
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 345 551	-8 124 692
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 860 790	17 081 649
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 801 187</i>	<i>5 801 187</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 837 000	41 837 000
Taxeringsvärde mark	50 547 000	50 547 000
Summa	92 384 000	92 384 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 035	116 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 035	116 035
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-110 228	-104 432
Årets avskrivning	-5 796	-5 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 024	-110 228
Utgående restvärde enligt plan	11	5 807

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 113	138 113
Utgående anskaffningsvärde	138 113	138 113
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-108 584	-76 995
Avskrivningar	-12 228	-31 589
Utgående avskrivning	-120 812	-108 584
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 301	29 529

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 938	16 465
Skattefordringar	1 671	3 229
Momsavräkning	22 082	18 036
Transaktionskonto	280 042	428 698
Borgo räntekonto	1 056 997	1 065 672
Summa	1 377 731	1 532 100

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 410	0
Förutbet försäkr premier	62 211	0
Förutbet kabel-TV	10 306	0
Förutbet bredband	8 711	0
Upplupna intäkter	11 501	0
Summa	98 139	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,70 %	2 286 094	2 288 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,77 %	1 650 000	1 650 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,62 %	1 525 000	1 525 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,85 %		590 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,57 %	1 040 000	1 040 000
Handelsbanken	2025-09-01	4,50 %	1 606 525	1 624 425
Handelsbanken	2025-03-30	4,25 %	1 590 000	
Summa			9 697 619	8 717 425
Varav kortfristig del			4 247 960	4 545 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 550 944 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	235	7 395
Uppl kostn el	27 913	24 498
Uppl kostnad Värme	72 752	75 086
Uppl kostn räntor	21 699	11 413
Uppl kostn vatten	7 532	7 237
Uppl kostnad Sophämtning	7 079	0
Uppl kostnad arvoden	21 667	20 667
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 717	6 494
Förutbet hyror/avgifter	193 146	186 318
Summa	358 740	339 108

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Josefin Toutin
Styrelseledamot

Mathia Elming
Styrelseledamot

Paul Kenneth Andersson
Ordförande

Per Arne Mikael Woin
Styrelseledamot

Tomislav Kezovski
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars
Anders Karlsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 06:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 09:22

DOCUMENT ID:

HkZhiy8kele

ENVELOPE ID:

SJloskUyggI-HkZhiy8kele

DOCUMENT NAME:

Brf Gyllenallén i Lund, 716439-6926 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMISLAV KEZOVSKI tomislav.kezovski@tetrapak.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:52 30.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.183.2.206
2. Paul Kenneth Andersson anderssonpaul@yahoo.se	Signed Authenticated	05.05.2025 09:32 05.05.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.133.46
3. JOSEFIN SARA PARI TOUTIN josefin@toutin.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:04 05.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.209.78
4. Maja Mathia Elming mathiae@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:12 05.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.195
5. Per Arne Mikael Woin pelle.woin@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 00:32 06.05.2025 00:30	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.133.36
6. ANDERS KARLSSON anders.karlsson@mazars.se	Signed Authenticated	06.05.2025 06:57 06.05.2025 06:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund
Org. nr 716439-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Landskrona den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 06:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 09:22

DOCUMENT ID:

SJns18kgeg

ENVELOPE ID:

BjbjjJlJlGg-SJns18kgeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLSSON	 Signed	06.05.2025 06:58	eID	Swedish BankID
anders.karlsson@mazars.se	Authenticated	06.05.2025 06:58	Low	IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed