

# 2016

Årsredovisning

Samfällighetsföreningen  
Gyllenallén



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gyllenallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-20 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Paul Kenneth Andersson	Ledamot
Alberto Federico Herrera Mateluna	Ledamot
Tomac Robert Barin Jansson	Ledamot
Lars Ingemar Morwing	Ledamot
Lena Maria Woin	Ledamot

Ann Greco	Suppleant
Daniel Möller	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paul Kenneth Andersson, Ann Greco, Alberto Federico Herrera Mateluna, Tomac Robert Barin Jansson, Lars Ingemar Morwing, Daniel Möller och Lena Maria Woin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anders Karlsson	Ordinarie Extern	Mazars
-----------------	------------------	--------

### Valberedning

Haakon Leffler  
Thomas Löfqvist  
Pia Stael von Holstein

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GYLLENKROK 1	1993	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

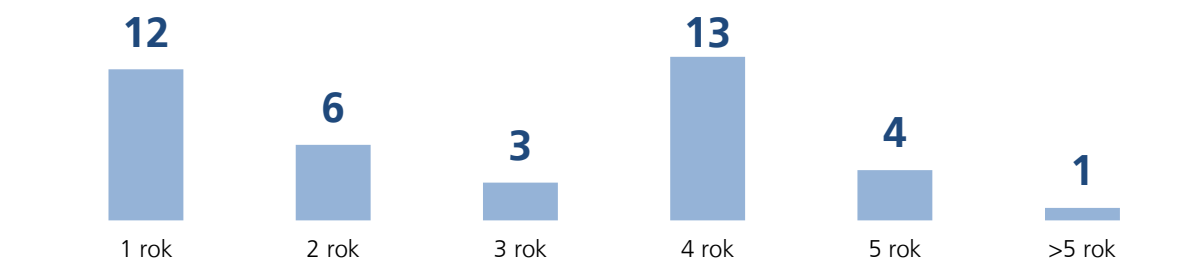
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 640 m<sup>2</sup>, varav 3 485 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 155 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	120 m <sup>2</sup>	2017-06-30

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av tvättstugorna	2016	Lagning av puts och ommålning
Renovering av källaren	2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna, fortsatte. Målning påbörjades
Ommålning av taket	2016 - 2017	Ommålningen, del två av tre, genomfördes
Uppfräschning av gården	2016	Ny plantering av växter, borttagning av gräsmatta
Automatisk dörröppnare	2016	Automatisk dörröppnare installerad i porten Svanegatan 7a
Nya torkskåp	2016	Nya torkskåp till tvättstugorna
Ommålning av taket	2015 - 2016	Ommålningen av taket påbörjades
Rökluckor samtliga trappuppgångar	2014	Installation av motordrivna rökluckor
Rensning av ventilationskanaler	2014	
Lagning av puts och ommålning av torn	2014	
Renovering av källaren	2014 - 2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna påbörjad
Lagning och målning av fasad samt portinfattning	2014	Fasad mot gatan
Ommålning av blyglasfönster	2013	Ommålning av blyglasfönster i 7B
OVK besiktning	2013	Obligatorisk ventilations kontroll OVK genomförd
Kabeltv installerat	2013	Kabeltv, grundutbud från Comhem installerat
Byte av fönster i lokalen	2013	nya fönster i lokalen, för bättre inomhusmiljö samt mer effektiv energianvändning
Stamspolning	2013	Stamspolning genomförd
Blästring och målning franska balkonger	2012	
Värmeslinga hänggränna Svanegatan 7A	2012	Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa issprängning
Underhåll målning balkonger mot gården	2012	
Inköp tvättmaskin	2011 - 2013	
Ny puts trappnergångar	2011 - 2015	
Inköp mangel	2011 - 2013	
Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok	2011 - 2015	
Delar av plåttak bytt och omputsade fogar	2011 - 2015	
Tvätt av fasad	2010	
Kakling av delar av källaren	2010	
Målning portaler	2010	
Installation ljusrelä i tvättstugor	2010	
Flytt av dörr till hisschakt	2010	
Inköp av ny torktumlare	2010	
Element	2009	Byte av termostater
Målning portaler	2009	Svaneg. 7A-B & Gyllenkroks allé 1
Terass	2008 - 2009	Golv och handledare samt infst.skyddsglas
Dränering & inst. av pump	2008	Svanegatan 7A-B
Ventilationsfläktar & sugdon	2008 - 2009	
Porttelefoner	2007	
Trapphus	2007	Målning Svanegatan 7A
Renovering av hiss	2007	Svanegatan 7B
Byte samtliga låscylindrar	2007	Till kopieringsskyddade nycklar
Ny fjärrvärmeanläggning	2007 - 2008	

Vind	2007	Nytt förråd 7A
Nya Balkonger	2005 - 2006	Ny takbalkong
Bredband	2005	Installation av bredband
Gården	2005	Ny markbeläggning och uteplats
Dränering & inst. av pump	2004	Gården
Omputsning fasad	2004	Innergård
Dränering	2004	Dränering av gården
Renovering av hiss	2004	Gyllenkroksallé 1
Målning av trappuppgång	2004 - 2005	Svanegatan 7B
Renovering av hissmaskineri	2004	Svanegatan 7B
Omputsning av fasad	2001 - 2002	Övre delen
Renovering av balkonger	2001 - 2002	
Målning av taket	2001	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985 - 1986	Svanegatan 7B

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ommålning av tak	2017	Ommålning enligt underhållsplan
Översyn rör källare	2018	Översyn och eventuellt byte av rostiga rör källaren

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningens medlemmar
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klottrets Fiende Nr:1
Service fjärrvärmeanläggning	Lunds energi
Städning	FastighetsTeamet AB
Fastighetskötsel	FastighetsTeamet AB
Digital TV	Comhem AB
Trädgårdsskötsel	FastighetsTeamet AB

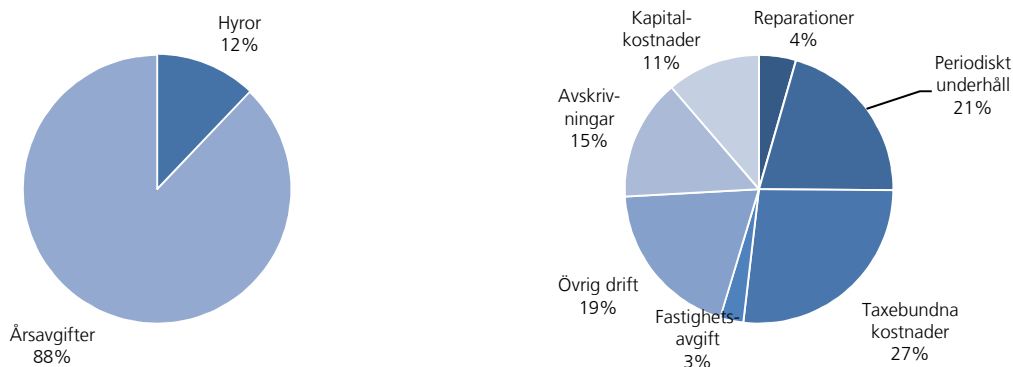
### Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer, i samband med ordinarie föreningsstämma 2017, föreslå stämman att höja avgifterna med 1,5 % från och med 2018-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 582 083</b>	<b>1 396 267</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 182 068	2 179 921
Finansiella intäkter	942	590
Minskning kortfristiga fordringar	74 833	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 508	5 532
	<b>2 264 350</b>	<b>2 186 043</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 812 184	1 663 159
Finansiella kostnader	276 802	262 823
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 345
Minskning av långfristiga skulder	57 900	57 900
	<b>2 146 886</b>	<b>2 000 227</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 699 547</b>	<b>1 582 083</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>117 464</b>	<b>185 815</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 fortsatte underhållet av fastigheten enligt underhållsplanen.

Efter varje styrelsemöte har ett nyhetsbrev skrivits och delats ut vilket styrelsen hoppas har kommit att bli en god kommunikationskanal och bidragit till en ökad informationsspridning. Målsättning är att maila ut nyhetsbrevet och en aktuell maillista har tagits fram. För de medlemmar som saknar eller ej har lämnat mailadress delas nyhetsbrevet ut i pappersform.

Föreningen genomförde traditionsenligt två städdagar, en om våren och en om hösten med tillhörande korvgrillning. I december genomfördes en som vanligt mycket välbesökt tändning av julgranen med tillhörande glögg och pepparkakor.

Under året fortsatte det under 2015 påbörjade underhållet av taket. Ommålningen av taket innebär en stor kostnad och är därför uppdelat på minst 3 år. Uppfräschningen av källaren fortsatte, med kalkning och målning. Även i tvättstugorna lagades puts och målades om. Nya torkskåp installerades i tvättstugorna.

Gräsmattan på gården togs bort och nya växter planterades.

För att minska skadorna på porten Svanegatan 7a och underlätta in- och utpassering med sopkärl, cyklar mm, installerades automatisk dörröppnare.

En vattenskada inträffade i Gyllenkrok 1, en toalettstol sprack och vatten läckte ner till underliggande lägenhet.

Styrelsen genomförde under året 10 styrelsemöten, 9 ordinarie och 1 extra. Årets föreningsstämma genomfördes den 31 maj i Katedralskolans personalmatsal.

Hanteringen av stämmobeslutet att undersöka möjligheten till en försäljning av råvinden i 7A fortsatte under året. Ett avtal tecknades och berörda medlemmar sökte bygglov. Aktuell status i projektet kommer att redovisas på föreningsstämma 2017.

Styrelsen ser positivt på framtiden och föreningens ekonomi bedöms vara fortsatt god.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	549	549	541	541
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 196	2 195	2 197	2 198
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 382	3 399	3 416	3 428
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	13	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	126	106	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	16	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	72	96	111
Soliditet (%)	42	43	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-261	-101	-21	73
Nettoomsättning (tkr)	2 179	2 178	2 150	2 150

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 485 m<sup>2</sup> bostäder och 155 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 146 546	0	0	7 146 546
Upplåtelseavgifter	2 077 325	0	0	2 077 325
Fond för yttre underhåll	2 797 560	280 000	-400 912	2 918 472
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 021 431</b>	<b>280 000</b>	<b>-400 912</b>	<b>12 142 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 915 300	-280 000	300 077	-2 935 377
Årets resultat	-261 340	-261 340	100 835	-100 835
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 176 640</b>	<b>-541 340</b>	<b>400 912</b>	<b>-3 036 212</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 844 791</b>	<b>-261 340</b>	<b>0</b>	<b>9 106 131</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 972 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 514 104</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

505 566
<b>-2 008 538</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 178 636	2 178 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 432	1 874
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 182 068</b>	<b>2 179 921</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 643 024	-1 515 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 539	-97 624
Personalkostnader	Not 6	-70 622	-50 007
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 363	-355 363
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 167 548</b>	<b>-2 018 523</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>14 520</b>	<b>161 398</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		942	590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 802	-262 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 860</b>	<b>-262 233</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-261 340</b>	<b>-100 835</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-261 340</b>	<b>-100 835</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 19 207 700	19 556 025
Maskiner och inventarier	Not 9 30 500	37 539
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 238 201</b>	<b>19 593 564</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>19 241 001</b>	<b>19 596 364</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 560
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 287 794	1 239 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 287 794</b>	<b>1 244 729</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	429 509	429 944
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>429 509</b>	<b>429 944</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 717 304</b>	<b>1 674 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 958 304</b>	<b>21 271 036</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 223 871	9 223 871
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 797 560	2 918 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 021 431</b>	<b>12 142 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 915 300	-2 935 377
Årets resultat		-261 340	-100 835
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 176 640</b>	<b>-3 036 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 844 791</b>	<b>9 106 131</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 729 825	11 787 725
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 729 825</b>	<b>11 787 725</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	57 900	57 900
Leverantörsskulder		88 749	122 231
Skatteskulder		-9	3 874
Övriga skulder		51 099	21 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	185 949	171 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>383 688</b>	<b>377 181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 958 304</b>	<b>21 271 036</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	90år	90år
Fastighetsförbättringar	20år, 111år	20år, 111år
Yttre anläggningar	20år	20år
Standardförbättringar	15år	15år
Värme/kylanläggning	15år	15år
Hissanläggning	20år	20år
Ventilation	20år	20år
Porttelefon	10år	10år
Bredband		Fullt avskriven
Tvättstugeutrustning	10år	10år
Trädgård	20år	20år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 912 650	1 912 269
Hyror lokaler	263 580	263 371
Bredbandsintäkter	2 400	2 400
Öresutjämnning	6	6
	<b>2 178 636</b>	<b>2 178 047</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 432	1 874
	<b>3 432</b>	<b>1 874</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 265	99 699
	Fastighetsskötsel beställning	24 493	23 902
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 806	0
	Hissbesiktning	2 181	2 123
	Gemensamma utrymmen	1 000	1 548
	Gård	2 188	2 491
	Serviceavtal	22 904	22 562
	Förbrukningsmateriel	619	617
	Brandskydd	5 019	7 833
	Fordon	398	0
		<b>161 871</b>	<b>160 775</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 364	0
	Sophantering/återvinning	319	0
	Entré/trapphus	10 375	4 223
	Lås	18 390	784
	Installationer	0	6 349
	VVS	24 372	2 333
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 230
	Elinstallationer	2 446	0
	Hiss	40 330	55 474
	Fasad	2 813	0
	Fönster	0	19 963
	Garage/parkering	0	5 933
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 431
		<b>109 408</b>	<b>107 720</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	3 350
	Källare	53 813	1 847
	Entré/trapphus	43 350	196
	Installationer	0	14 269
	Värmeanläggning	5 748	0
	Huskropp utvändigt	352 444	0
	Tak	23 838	381 250
	Fönster	308	0
	Mark/gård/utemiljö	26 065	0
		<b>505 566</b>	<b>400 912</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 630	58 686
	Värme	476 923	458 093
	Vatten	49 486	56 489
	Sophämtning/renhållning	66 739	59 506
		<b>653 779</b>	<b>632 774</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 937	39 739
	Kabel-TV	31 382	31 272
	Bredband	72 540	72 540
		<b>144 859</b>	<b>143 551</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>67 542</b>	<b>69 797</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 643 024</b>	<b>1 515 528</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 754	17 214
	Föreningskostnader	6 940	12 192
	Styrelseomkostnader	75	0
	Förvaltningsarvode	63 483	60 986
	Administration	3 307	2 253
	Konsultarvode	3 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		<b>98 539</b>	<b>97 624</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	55 800	39 100
	Sociala kostnader	14 822	10 907
		<b>70 622</b>	<b>50 007</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	169 525	169 525
	Förbättringar	172 998	172 998
	Markanläggning	5 802	5 802
	Maskiner	7 038	7 038
		<b>355 363</b>	<b>355 363</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 322 376	25 322 376
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 322 376</b>	<b>25 322 376</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 766 351	-5 418 026
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 325	-348 325
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 114 676</b>	<b>-5 766 351</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 207 700</b>	<b>19 556 025</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 801 187	5 801 187
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 435 000	29 729 000
	Taxeringsvärde mark	28 374 000	20 403 000
		<b>60 809 000</b>	<b>50 132 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 000 000	48 000 000
	Lokaler	1 809 000	2 132 000
		<b>60 809 000</b>	<b>50 132 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	76 995	76 995
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 995</b>	<b>76 995</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-39 456	-32 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 038	-7 038
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 494</b>	<b>-39 456</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>30 501</b>	<b>37 539</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	0	60 463
	Skattekonto	15 964	15 872
	Skattefordran	1 793	0
	Klientmedel hos SBC	1 270 037	1 152 139
	Fordringar	0	10 695
		<b>1 287 794</b>	<b>1 239 169</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	2 918 472	2 336 544
	Reservering enligt stadgar	280 000	250 660
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-400 912	331 268
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 797 560</b>	<b>2 918 472</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	2 000 000	2017-03-30
Handelsbanken	2,050 %	1 749 725	1 767 625	2017-09-01
SBAB	3,860 %	3 260 000	3 300 000	2017-03-03
Handelsbanken	1,350 %	2 988 000	2 988 000	2017-02-02
Handelsbanken	1,150 %	1 790 000	1 790 000	2017-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 787 725</b>	<b>11 845 625</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 900	-57 900	
		<b>11 729 825</b>	<b>11 787 725</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 498 225 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålningen av taket fortsätter. Uppfräschningen av källaren fortsätter. Digital bokning av tvättstugorna kommer att införas.

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	40 459	10 998
Förutbetalda avgifter och hyror	145 490	160 830
	<b>185 949</b>	<b>171 828</b>



---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 23 / 4 2017



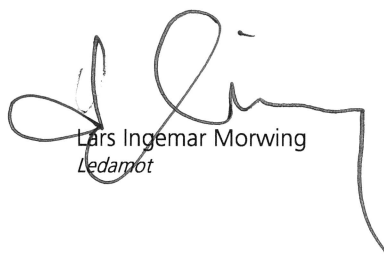
Paul Kenneth Andersson  
*Ledamot*



Alberto Federico Herrera Mateluna  
*Ledamot*



Tomac Robert Barin Jansson  
*Ledamot*



Lars Ingemar Morwing  
*Ledamot*



Lena Maria Woin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2017



Anders Karlsson  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisions sed 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. Risken 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 Gyllenallén i Lund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

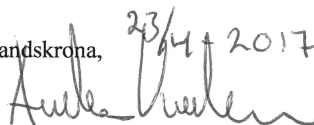
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona,

23/4 2017  


Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor