

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllenallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

Förvaltningsberättelse

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| GYLLENKROK 1 | 1993 | Lund |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

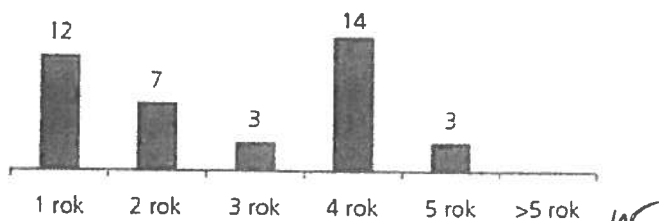
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 605 kvadratmeter, varav 3 485 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 120 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|--------------|---------|------------|
| Frisörsalong | 120 kvm | 2014-06-30 |

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Underhåll målning balkonger mot gården | 2012 | |
| Blästring och målning franska balkonger | 2012 | |
| Värmeslinga hänggranna Svanegatan 7A | 2012 | Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa isprängning |
| Inköp mangel | 2011 - 2013 | |
| Inköp tvättmaskin | 2011 - 2013 | |
| Ny puts trappnergångar | 2011 - 2015 | |
| Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok | 2011 - 2015 | |
| Delar av plåttak bytt och omputsade fogar | 2011 - 2015 | |
| Målning portaler | 2010 | |
| Tvätt av fasad | 2010 | |
| Kakling av delar av källaren | 2010 | |
| Inköp av ny torktumlare | 2010 | |
| Flytt av dörr till hisschakt | 2010 | |
| Installation ljusrelä i tvättstugor | 2010 | |
| Målning portaler | 2009 | Svaneg. 7A-B & Gyllenkroks allé 1 |
| Element | 2009 | Byte av termostater |
| Ventilationsfläktar & sugdon | 2008 - 2009 | |
| Dränering & inst. av pump | 2008 | Svanegatan 7A-B |
| Terass | 2008 - 2009 | Golv och handledare samt infst.skyddsglas |
| Ny fjärrvärmeanläggning | 2007 - 2008 | |
| Renovering av hiss | 2007 | Svanegatan 7B |
| Vind | 2007 | Nytt förråd 7A |
| Trapphus | 2007 | Målning Svanegatan 7A |
| Byte samtliga låscylindrar | 2007 | Till kopieringsskyddade nycklar |
| Porttelefoner | 2007 | |
| Gården | 2005 | |
| Nya Balkonger | 2005 - 2006 | Ny markbeläggning och uteplats |
| Bredband | 2005 | Ny takbalkong |
| Dränering & inst. av pump | 2004 | Installation av bredband |
| Dränering | 2004 | Gården |
| Omputsning fasad | 2004 | Dränering av gården |
| Renovering av hiss | 2004 | Innergård |
| Renovering av hissmaskineri | 2004 | Gyllenkroksallé 1 |
| Målning av trappuppgång | 2004 - 2005 | Svanegatan 7B |
| Renovering av balkonger | 2001 - 2002 | Svanegatan 7B |
| Målning av taket | 2001 | |
| Omputsning av fasad | 2001 - 2002 | Övre delen |

| | | |
|---------------------|-------------|---------------|
| Elstambyte | 1985 - 1986 | |
| Rörstambyte | 1985 - 1986 | |
| Omläggning av tak | 1985 - 1986 | |
| Nyinstallation hiss | 1985 - 1986 | Svanegatan 7B |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------------|------|--|
| Byte av fönster lokalen | 2013 | Byte från enkelglas till 3-glasfönster i lokalen |
| Ommålning blyglasfönster | 2013 | |
| Uppfräschning av tvättstugorna | 2013 | omkalkning |
| Förbättring av ventilation i källaren | 2013 | |

| Förvaltning | Leverantör |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Avtal | |
| Internetleverantör | Bredbandsbolaget |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband |
| Teknisk förvaltning | Föreningens medlemmar |
| Lägenhetsförteckning | Föreningens styrelse |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Klottersanering | Klottrets Fiende Nr:1 |
| Service fjärrvärmearläggning | Lunds energi |
| Städning | Edriss Städ AB |
| Fastighetsskötsel | Tegger Fastighetsskötsel AB |
| Digital TV | Comhem AB |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------------------|---------|
| Karin Lovisa Kristina Brännstedt | Ledamot |
| Lars Ingvar Jönsson | Ledamot |
| Paul Kenneth Andersson | Ledamot |
| Leif Mikael Lundström | Ledamot |
| Lena Maria Woin | Ledamot |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Fredrika Marie Killander | Suppleant |
| Eva Mariann Hall | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Mikael Lundström, Lena Maria Woin, Paul Kenneth Andersson, Karin Lovisa Kristina Brännstedt, Lars Ingvar Jönsson, Eva Mariann Hall och Fredrika Marie Killander

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|----------------|------------------|---------------------------------|
| Anders Thullin | Ordinarie Extern | Öhrlings PricewaterhouseCoopers |
|----------------|------------------|---------------------------------|

Valberedning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Haakon Leffler | Sammanställande |
| Kerstin Morwing | |
| Stefan Gjerss | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24. ✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Flera underhållsåtgärder har genomförts under året. Mindre vattenskador högst upp i Gyllenkroks allé och Svanegatan 7b har åtgärdats. Rostigt rör i källaren har bytts ut.

Större underhållsåtgärder har även genomförts under året. En värmeslinga har installerats i hänggränsen mot gården i Svanegatan 7A, detta för att motverka fler allvarliga vattenskador som tidigare år inträffat på grund av isprängningar.

Sanering av fuktproblemen i källaren har fortsatt under året. Kaklet har tagits ner i det så kallade "pingisrummet". En undersökning av väggarna och dräneringen utanför visar på stora fuktproblem och det kommer att dröja innan väggarna kommer att kunna åtgärdas. Trasig dräneringspump har bytts.

Balkongerna mot gården har målats och de franska balkongerna mot Gyllenkroks allé har blåstrats och målats.

Styrelsen har under året genomfört 12 ordinarie styrelsemöten samt genomfört ordinarie föreningsstämma. Årets föreningsstämma genomfördes i maj i Sirius ordens lokal. Stämman valde att fatta ett nytt beslut avseende hanteringen av försäljning av råvind i fastigheten. Under hösten fastställdes beslutet av Hyresnämnden. Styrelsen har beslutat att överlåta vidare hantering av projektet till byggnadskonsult på SBC.

Ett avtal slöts under året med Tegger Fastighetsservice och föreningens nya fastighetskötare besöker och kontrollerar vår fastighets varje vecka.

Ett avtal slöts i slutet av året med Comhem avseende leverans av digital TV, inkoppling kommer att ske under tidig vår 2013.

Styrelsen har efter analys av den befintliga underhållsplanen kommit fram till att önskemål finns på en mer detaljerad underhållsplan och har därför fattat beslut om att beställa en ny underhållsplan under 2013.

Gemensamma städdagar har genomförts vid 2 tillfällen under året. En gemensam gårdsfest hölls i början av september med långbord i trapphuset i 7A som såvitt styrelsen kunde bedöma uppskattades av de närvarande medlemmarna. Det finns anledning att försöka upprätthålla detta som en tradition framöver. Även den traditionella "julgranständningen" genomfördes med god uppslutning.

Styrelsen har under året vid ett flertal tillfällen delat ut ett informationsblad till samtliga medlemmar, detta för att skapa förutsättningar för en god och kontinuerlig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna.

Styrelsen ser positivt på framtiden trots att situationen i källaren även 2012 belastar föreningens resultat mycket negativt. Föreningens ekonomi är trots detta fortsatt god.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Systematiskt brandskyddsarbete som motsvarar befintliga lagkrav kommer att påbörjas och genomföras.

Underhåll av blyglasfönster kommer att genomföras.

Byte av fönster, till 3-glas fönster, i lokalen kommer att genomföras


Inkoppling av Comhem kommer att ske under våren.

Uppfräschning av gården kommer att planeras.

Uppfräschning av tvättstugorna kommer att genomföras.

Projekt angående inredning och försäljning av råvinden tillhörande Svanegatan 7a kommer att fortsätta under våren 2013 med en ansökan om bygglov.

Övrig information

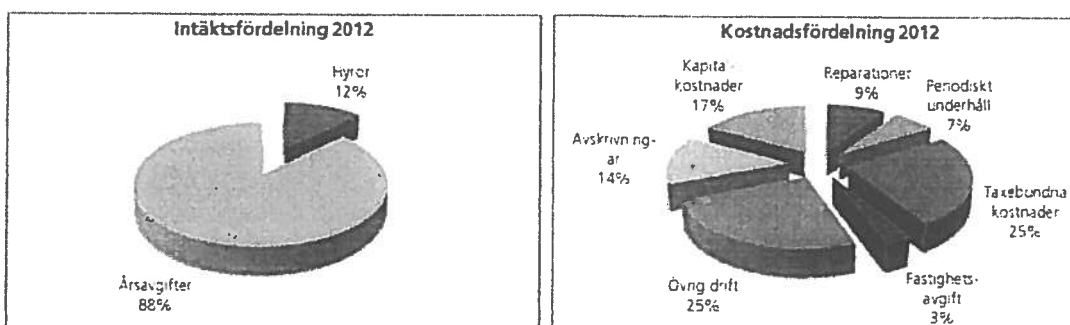
Under 2012 såldes 5 lägenheter 

Föreningens ekonomi

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Detta trots att även 2012 belastas tungt av kostnader med anledning av fuktskadan i källaren. Styrelsens förhoppning är att avtalet med en fastighetsskötare i längden kommer att leda till mindre kostnader. Fastighetsskötaren genomför varje vecka en okulär besiktning av fastigheten och åtgärdar eventuella problem direkt. Styrelsen hoppas att detta förebyggande arbete i längden kommer att leda till lägre kostnader avseende reparationer.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader.



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 485 kvm bostäder och 120 kvm lokaler.

| Nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 525 | 525 | 510 | 510 |
| Hyror/kvm hyresrättsyta | 2 176 | 2 079 | 2 005 | 2 013 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 3 440 | 3 358 | 3 485 | 3 611 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 23 | 19 | 19 | 14 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 125 | 113 | 130 | 113 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 12 | 17 | 16 | 16 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 119 | 126 | 104 | 119 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:


| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -408 045 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -1 456 211 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -222 790 |
| summa ansamlad förlust | -2 087 046 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 169 104 |
| att i ny räkning överförs | -1 917 942 |

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

M

| RESULTATRÄKNING | | 2012 | 2011 |
|---|-------|-------------------|---|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 090 054 | 2 078 424 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 511 | 26 825 |
| | | <u>2 092 565</u> | <u>2 105 249</u> |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -77 407 | -73 370 |
| Reparationer | | -231 379 | -235 688 |
| Periodiskt underhåll | | -169 104 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | -637 047 | -589 753 |
| Övriga driftskostnader | | -105 326 | -98 584 |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift | | -72 815 | -70 358 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -383 233 | -138 278 |
| Styrelsearvoden | | -48 975 | -50 521 |
| Avskrivningar | | -351 493 | -362 252 |
| | | <u>-2 076 779</u> | <u>-1 618 803</u> |
| RÖRELSERESULTAT | | 15 786 | 486 446 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 6 106 | 7 915 |
| Räntekostnader | | -429 937 | -454 293 |
| | | <u>-423 831</u> | <u>-446 378</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | -408 045 | 40 068  |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------|-------------------|---------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 20 225 532 | 20 507 487 |
| Maskiner och Inventarier | Not 4 | <u>58 654</u> | <u>65 693</u> |
| | | 20 284 186 | 20 573 179 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats Bostadsrätterna | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 20 286 986 | 20 575 979 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 5 635 | 0 |
| Skattefordringar | | 74 090 | 76 547 |
| Övriga fordringar | | 19 549 | 16 949 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 | <u>48 967</u> | <u>48 118</u> |
| | | 148 241 | 141 614 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | | 431 021 | 425 644 |
| SBC klientmedel i SHB | | <u>814 978</u> | <u>535 303</u> |
| | | 1 245 999 | 960 947 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 394 240 | 1 102 561 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 681 225 | 21 678 540 ✓ |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 7 146 546 | 7 146 546 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 077 325 | 2 077 325 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 2 018 328 | 1 795 538 |
| | | <u>11 242 199</u> | <u>11 019 409</u> |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -1 679 001 | -1 496 279 |
| Årets resultat | | -408 045 | 40 068 |
| | | <u>-2 087 046</u> | <u>-1 456 211</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 9 155 152 | 9 563 197 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 11 948 000 | 11 623 595 |
| | | <u>11 948 000</u> | <u>11 623 595</u> |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 8 | 40 000 | 80 000 |
| Leverantörsskulder | | 189 833 | 58 448 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 11 381 | 0 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 181 513 | 188 896 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 155 346 | 164 404 |
| | | <u>578 073</u> | <u>491 748</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 21 681 225 | 21 678 540 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga ✓ |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

| | 2012 | 2011 |
|---|------------|------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,11 | 1,11 |
| Fastighetsförbättring 5 % av 776 900 kr | 5,00 | 5,00 |
| Fastighetsförbättring 0,9% av 1040086kr | 0,90 | 0,90 |
| Yttre anläggningar | 5,00-20,00 | 5,00-20,00 |
| Standardförbättringar | 6,70 | 6,70 |
| Värme/kylanläggning | 6,70 | 6,70 |
| Hissanläggning | 5,00 | 5,00 |
| Ventilation | 5,00 | 5,00 |
| Porttelefon | 10,00 | 10,00 |
| Bredband | 10,00 | 10,00 |
| Trädgård | 5,00 | 5,00 |
| Inventarier | 10,00 | 10,00 |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

| Not 1 | 2012 | 2011 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 1 828 884 | 1 828 908 |
| Hysesintäkter | 261 170 | 249 516 |
| | <u>2 090 054</u> | <u>2 078 424</u> |

| Not 2 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 6 623 | 0 |
| Fastighetsskötsel enl beställning | 2 654 | 5 801 |
| Städning entreprenad | 36 289 | 34 692 |
| Städning enligt beställning | 5 542 | 0 |
| Hissbesiktning | 1 924 | 1 871 |
| Gemensamma utrymmen | 404 | 4 436 |
| Gård | 417 | 2 563 |
| Serviceavtal | 21 457 | 20 955 |
| Förbrukningsmateriel | 2 098 | 2 833 |
| Fordon | 0 | 219 |
| | <u>77 407</u> | <u>73 370</u> |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 2 fortsättning | 2012 | 2011 |
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 0 | 1 053 |
| Källare | 0 | 29 767 |
| Lås | 26 124 | 3 911 |
| VVS | 29 695 | 10 485 |
| Elinstallationer | 23 607 | 0 |
| Hiss | 8 648 | 16 564 |
| Huskropp utvändigt | 0 | 5 626 |
| Tak | 0 | 75 335 |
| Fasad | 0 | 59 740 |
| Fönster | 626 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 13 813 |
| Vattenskada | 142 679 | 19 394 |
| | <u>231 379</u> | <u>235 688</u> |
| Periodiskt underhåll | | |
| Balkonger/altaner | 169 104 | 0 |
| | <u>169 104</u> | <u>0</u> |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 82 206 | 68 764 |
| Värme | 450 751 | 406 321 |
| Vatten | 43 195 | 62 501 |
| Sophämtning/renhållning | 60 676 | 52 167 |
| Grovsopor | 219 | 0 |
| | <u>637 047</u> | <u>589 753</u> |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 32 786 | 26 044 |
| Bredband | 72 540 | 72 540 |
| | <u>105 326</u> | <u>98 584</u> |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 72 815 | 70 358 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Tele och datakommunikation | 625 | 625 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 31 750 |
| Revisionsarvode extern revisor | 47 188 | 20 500 |
| Föreningskostnader | 6 978 | 1 000 |
| Styrelseomkostnader | 8 540 | 3 917 |
| Fritids och Trivselkostnader | 2 475 | 3 813 |
| Förvaltningsarvode | 55 246 | 52 922 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 49 938 | 14 750 |
| Administration | 6 642 | 4 261 |
| Korttidsinventarier | 1 111 | 0 |
| Konsultarvode | 199 750 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 740 | 4 740 |
| | <u>383 233</u> | <u>138 278</u> |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd | | |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 2 fortsättning | 2012 | 2011 |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 39 023 | 38 000 |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 0 | 1 059 |
| Sociala kostnader | 9 952 | 11 462 |
| | <u>48 975</u> | <u>50 521</u> |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 169 525 | 169 525 |
| Förbättringar | 169 128 | 182 233 |
| Markanläggning | 5 802 | 5 802 |
| Maskiner | 7 038 | 4 692 |
| | <u>351 493</u> | <u>362 252</u> |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 2 076 779 | 1 618 803 |
| Not 3 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 24 899 919 | 24 899 919 |
| Nyanskaffningar | 62 500 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>24 962 419</u> | <u>24 899 919</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -4 392 432 | -4 034 872 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -344 455 | -357 560 |
| Utgående avskrivning enligt plan | <u>-4 736 887</u> | <u>-4 392 432</u> |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 20 225 532 | 20 507 487 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 5 801 187 | 5 801 187 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 28 555 000 | 28 555 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 003 000 | 16 003 000 |
| | <u>44 558 000</u> | <u>44 558 000</u> |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 42 600 000 | 42 600 000 |
| Lokaler | 1 958 000 | 1 958 000 |
| | <u>44 558 000</u> | <u>44 558 000</u> |
| Not 4 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 76 995 | 6 610 |
| Nyanskaffningar | 0 | 70 385 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>76 995</u> | <u>76 995</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -11 302 | -6 610 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -7 038 | -4 692 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-18 340</u> | <u>-11 302</u> |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 58 655 | 65 693 |

| Not 5 | | 2012-12-31 | 2011-12-31 | |
|---|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | | | |
| Länsförsäkringar | | 30 832 | 29 983 | |
| Bredbandsbolaget | | 18 135 | 18 135 | |
| | | <u>48 967</u> | <u>48 118</u> | |
| Not 6 | | | | |
| EGET KAPITAL | | | | |
| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 7 146 546 | 0 | 0 | 7 146 546 |
| Upplåtelseavgifter | 2 077 325 | 0 | 0 | 2 077 325 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 2 018 328 | 222 790 | 0 | 1 795 538 |
| Summa bundet eget kapital | <u>11 242 199</u> | <u>222 790</u> | <u>0</u> | <u>11 019 409</u> |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -1 679 001 | -222 790 | 40 068 | -1 496 279 |
| Årets resultat | -408 045 | -408 045 | -40 068 | 40 068 |
| Summa ansamlad förlust | <u>-2 087 046</u> | <u>-630 835</u> | <u>0</u> | <u>-1 456 211</u> |
| Summa eget kapital | 9 155 152 | -408 045 | 0 | 9 563 197 |
| Not 7 | | 2012 | 2011 | |
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | | | |
| Vid årets början | | 1 795 538 | 1 703 253 | |
| Reservering enligt stadgar | | 222 790 | 222 790 | |
| Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Anspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| Anspråktagande enligt stämmobeslut | | 0 | -130 505 | |
| Vid årets slut | | <u>2 018 328</u> | <u>1 795 538</u> | |
| Not 8 | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | 2012-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| SBAB | 3,860 % | 3 420 000 | 3 460 000 | 3 460 000 |
| SBAB | - | 0 | 1 675 595 | 1 675 595 |
| HANDELSBANKEN HYPOTEK | 3,660 % | 2 988 000 | 2 988 000 | 2 988 000 |
| HANDELSBANKEN HYPOTEK | 2,990 % | 1 790 000 | 1 790 000 | 1 790 000 |
| HANDELSBANKEN HYPOTEK | 3,290 % | 1 790 000 | 1 790 000 | 1 790 000 |
| Stadshypotek AB | 2,850 % | 2 000 000 | 0 | 0 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | <u>11 988 000</u> | <u>11 703 595</u> | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | <u>-40 000</u> | <u>-80 000</u> | |
| | | 11 948 000 | 11 623 595 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 788 000 Kr. 

| Not 9 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 6 599 | 6 080 |
| Värme | 69 619 | 50 898 |
| Vatten | 4 456 | 5 017 |
| Sophämtning | 4 840 | 4 405 |
| Extern revisor | 25 000 | 14 000 |
| Ränta | 70 999 | 83 526 |
| Styrelsearvode | 0 | 19 000 |
| Sociala avgifter | 0 | 5 970 |
| | 181 513 | 188 896 |

LUND den 21/4 2013



Paul Kenneth Andersson
Ledamot



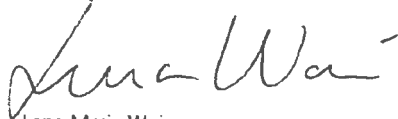
Karin Lovisa Kristina Brännstedt
Ledamot

Avgått ur styrelsen i enlighet
med protokoll 20130110 och intyg
20130424

Lars Ingvar Jönsson
Ledamot



Leif Mikael Lundström
Ledamot



Lena Maria Woin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



Anders Thulin
Auktionserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllenallén,
org. nr 716439-6926

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gyllenallén för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 29 april 2013



Anders Thulin
Auktoriserad revisor