



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllenallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 höjdes 2020-01-01 med 0,50 %.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2019-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Thommy Matts Malmström	Ordförande
Jenny Amanda Lena Edstrand	Sekreterare
Per Arne Mikael Woin	Kassör
Clara Lill-Marie Arvidsson	Ledamot

Per Gustav Bergman	Suppleant
Nils Börje Peter Elvström	Suppleant
Lars Richard Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Paul Andersson
Lovisa Brännstedt
Lena Woin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

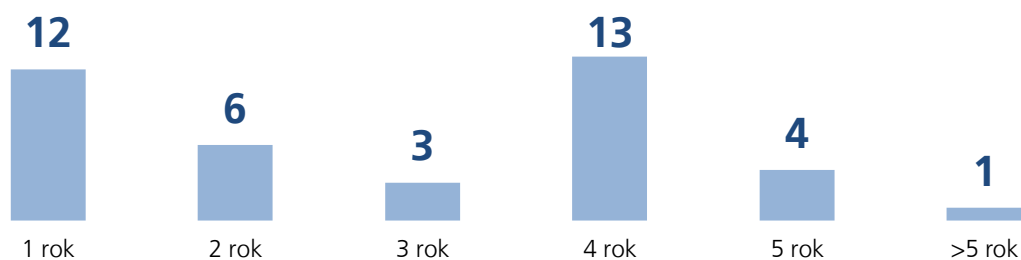
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 666 m², varav 3 511 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² 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 ²	2020-03-31

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
Takfläkt	2019	Byte av takfläkt 7B
Installation av elkabel i hängränna	2018	Mot gården, för att förebygga isbildning och därmed risk för vattenskada
Värmesystem	2018	Underhåll och byte av ventiler samt injustering av värmesystemet
Belysning hiss 7B	2018	Ny ledbelysning installerad
Torkskåp	2018	Tre nya torkskåp installerade
Montering av postboxar i trappuppgångarna	2017	
Ommålning av tak	2017	Ommålning del tre av tre genomfördes
Renovering av källaren	2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna, fortsatte. Målning påbörjades
Ommålning av taket	2016 - 2017	Ommålningen, del två av tre, genomfördes
Nya torkskåp	2016	Nya torkskåp till tvättstugorna
Uppfräschning av tvättstugorna	2016	Lagning av puts och ommålning
Automatisk dörröppnare	2016	Automatisk dörröppnare installerad i porten Svanegatan 7a
Uppfräschning av gården	2016	Ny plantering av växter, borttagning av gräsmatta
Ommålning av taket	2015 - 2016	Ommålningen av taket påbörjades
Rökluckor samtliga trappuppgångar	2014	Installation av motordrivna rökluckor
Lagning av puts och ommålning av torn	2014	
Rensning av ventilationskanaler	2014	
Lagning och målning av fasad samt portinfattning	2014	Fasad mot gatan
Renovering av källaren	2014 - 2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna påbörjad
Stamspolning	2013	Stamspolning genomförd
Byte av fönster i lokalen	2013	nya fönster i lokalen, för bättre inomhusmiljö samt mer effektiv energianvändning
OVK besiktning	2013	Obligatorisk ventilations kontroll OVK genomförd
Ommålning av blyglasfönster	2013	Ommålning av blyglasfönster i 7B
Kabeltv installerat	2013	Kabeltv, grundutbud från Comhem installerat
Underhåll målning balkonger mot gården	2012	
Värmeslinga hängränna Svanegatan 7A	2012	Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa issprängning
Blästring och målning franska balkonger	2012	
Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok	2011 - 2015	
Inköp tvättmaskin	2011 - 2013	
Inköp mangel	2011 - 2013	

Delar av plåttak bytt och omputsade fogar	2011 - 2015	
Ny puts trappnergångar	2011 - 2015	
Målning portaler	2010	
Tvätt av fasad	2010	
Kakling av delar av källaren	2010	
Inköp av ny torktumlare	2010	
Installation ljusrelä i tvättstugor	2010	
Flytt av dörr till hisschakt	2010	
Målning portaler	2009	Svaneg. 7A-B & Gyllenkroks allé 1
Element	2009	Byte av termostater
Ventilationsfläktar & sugdon	2008 - 2009	
Terass	2008 - 2009	Golv och handledare samt infst.skyddsglas
Dränering & inst. av pump	2008	Svanegatan 7A-B
Byte samtliga låscylindrar	2007	Till kopieringsskyddade nycklar
Porttelefoner	2007	
Ny fjärrvärmeanläggning	2007 - 2008	
Renovering av hiss	2007	Svanegatan 7B
Trapphus	2007	Målning Svanegatan 7A
Vind	2007	Nytt förråd 7A
Gården	2005	Ny markbeläggning och uteplats
Nya Balkonger	2005 - 2006	Ny takbalkong
Bredband	2005	Installation av bredband
Dränering & inst. av pump	2004	Gården
Omputsning fasad	2004	Innergård
Renovering av hissmaskineri	2004	Svanegatan 7B
Renovering av hiss	2004	Gyllenkroksallé 1
Dränering	2004	Dränering av gården
Målning av trappuppgång	2004 - 2005	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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
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	Kraftringen AB
Städning	FastighetsTeamet AB
Fastighetsskötsel	FastighetsTeamet AB
Digital TV	Comhem AB
Trädgårdsskötsel	FastighetsTeamet AB

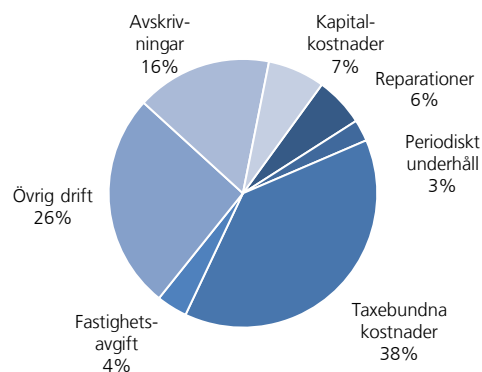
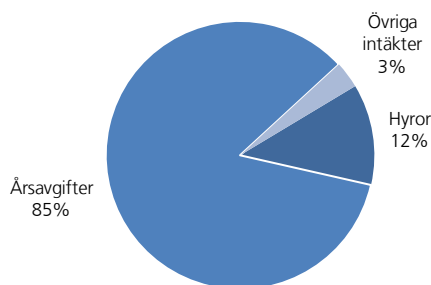
Föreningens ekonomi

Enligt stämmobeslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 0,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 825	1 809 324
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 294 105	2 478 703
Finansiella intäkter	130	119
Minskning kortfristiga fordringar	0	9
Kapitaltillskott	0	739 537
Ökning av kortfristiga skulder	21 453	0
	2 315 688	3 218 368
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 517 282	2 326 487
Finansiella kostnader	134 921	138 482
Minskning av långfristiga skulder	57 900	757 900
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 997
	1 710 103	3 259 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 373 410	1 767 825
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	605 585	-41 499

*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 1 377 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	549	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 325	2 277	2 190	2 196
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 109	3 148	3 366	3 382
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	140	129	130	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	18	18	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	38	42	76
Soliditet (%)	45	44	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	320	-342	-231	-261
Nettoomsättning (tkr)	2 223	2 217	2 178	2 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 511 m² bostäder och 155 m² lokaler.

Förändringar 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
Kapitaltillskott	739 537	0	0	739 537
Fond för yttre underhåll	1 881 735	617 950	-625 048	1 888 833
S:a bundet eget kapital	11 845 143	617 950	-625 048	11 852 241
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 833 291	-617 950	283 538	-2 498 879
Årets resultat	320 164	320 164	341 510	-341 510
S:a ansamlad förlust	-2 513 127	-297 786	625 048	-2 840 389
S:a eget kapital	9 332 016	320 164	0	9 011 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	320 164
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 215 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-617 950</u>
summa balanserat resultat	-2 513 127

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

51 247

-2 461 880

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 222 736	2 216 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 369	261 763
Summa rörelseintäkter		2 294 105	2 478 703
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 329 285	-2 074 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 236	-156 296
Personalkostnader	Not 6	-51 761	-95 449
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 868	-355 363
Summa rörelsekostnader		-1 839 150	-2 681 850
RÖRELSERESULTAT		454 955	-203 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 921	-138 482
Summa finansiella poster		-134 791	-138 363
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 164	-341 510
ÅRETS RESULTAT		320 164	-341 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 196 222	18 511 052
Maskiner	Not 9	9 385	16 423
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 205 607	18 527 475
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 208 407	18 530 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 994 041	1 388 061
Summa kortfristiga fordringar		1 994 041	1 388 061
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		395 340	395 735
Summa kassa och bank		395 340	395 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 389 381	1 783 796
SUMMA TILLGÅNGAR		20 597 788	20 314 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 223 871	9 223 871
Kapitaltillskott		739 537	739 537
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 881 735	1 888 833
Summa bundet eget kapital		11 845 143	11 852 241
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 833 291	-2 498 879
Årets resultat		320 164	-341 510
Summa fritt eget kapital		-2 513 127	-2 840 389
SUMMA EGET KAPITAL		9 332 016	9 011 852
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 518 000	6 254 025
Summa långfristiga skulder		4 518 000	6 254 025
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 396 025	4 717 900
Leverantörsskulder		91 027	101 682
Skatteskulder		5 438	878
Övriga skulder		0	37 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	255 282	190 221
Summa kortfristiga skulder		6 747 773	5 048 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 597 788	20 314 071

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	90 år	90 år
Fastighetsförbättringar	20 år, 111 år	20 år, 111 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Värme/kylanläggning	15 år	15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Porttelefon	10 år	10 år
Tvättstugeutrustning	10 år	10 år
Trädgård	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 941 339	1 941 339
Hyror lokaler	278 972	273 182
Bredbandsintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	25	19
	2 222 736	2 216 940

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	62 715	241 067
Återbäring försäkringsbolag	0	3 622
Övriga intäkter	8 654	17 074
	71 369	261 763

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 412	106 315
	Fastighetsskötsel beställning	22 344	10 749
	Fastighetsskötsel gård beställning	780	9 560
	Sotning	0	3 900
	Hissbesiktning	3 084	3 334
	Myndighetstillsyn	0	9 425
	Gemensamma utrymmen	4 543	5 343
	Gård	817	1 059
	Serviceavtal	20 436	19 368
	Förbrukningsmateriel	1 657	12 579
	Teleport/hissanläggning	5 280	5 025
	Brandskydd	6 271	0
	Fordon	199	199
		181 824	186 856
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 150
	Brf Lägenheter	22 132	2 741
	Tvättstuga	3 235	27 500
	Entré/trapphus	2 044	1 000
	Lås	11 583	9 066
	VVS	5 869	45 163
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 882
	Ventilation	25 413	1 729
	Hiss	33 797	36 803
	Fasad	0	2 000
	Balkonger/altaner	3 973	0
	Vattenskada	10 050	211 709
		118 096	363 743
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	25 210
	VVS	7 375	0
	Ventilation	43 872	490 338
	Huskropp utvändigt	0	109 500
		51 247	625 048
	Taxebundna kostnader		
	El	88 403	80 726
	Värme	512 033	470 863
	Vatten	83 508	65 439
	Sophämtning/renhållning	76 402	74 495
	Grovsopor	0	928
		760 346	692 451
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 234	43 054
	Kabel-TV	32 993	32 367
	Bredband	65 753	60 990
		142 980	136 411
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 793	70 233
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 329 285	2 074 742

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 219	1 226
	Tele- och datakommunikation	0	1 485
	Juridiska åtgärder	10 314	14 438
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 338	18 138
	Föreningskostnader	19 888	3 205
	Styrelseomkostnader	0	1 533
	Fritids- och trivselkostnader	7 391	6 583
	Förvaltningsarvode	69 828	67 689
	Administration	3 078	4 877
	Korttidsinventarier	0	8 877
	Konsultarvode	0	23 165
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		136 236	156 296
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	75 800
	Sociala kostnader	11 761	19 649
		51 761	95 449
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	169 525	169 525
	Förbättringar	139 503	172 998
	Markanläggning	5 802	5 802
	Maskiner	7 038	7 038
		321 868	355 363

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 322 376	25 322 376
	Utgående anskaffningsvärde	25 322 376	25 322 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 811 324	-6 463 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 829	-348 324
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 126 154	-6 811 324
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 196 222	18 511 052
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 801 187	5 801 187
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 533 000	32 435 000
	Taxeringsvärde mark	35 576 000	28 374 000
		70 109 000	60 809 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	59 000 000
	Lokaler	2 109 000	1 809 000
		70 109 000	60 809 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 385	70 385
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 385	70 385
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 962	-46 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 038	-7 038
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 000	-53 961
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 385	16 424
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 610	6 610
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 610	6 610
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 610	-6 610
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 610	-6 610
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		15 971	15 971	
	Klientmedel hos SBC		1 978 070	1 372 090	
			1 994 041	1 388 061	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		1 888 833	1 909 458	
	Reservering enligt stadgar		617 950	280 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-625 048	-300 625	
	Vid årets slut		1 881 735	1 888 833	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,440 %	2 000 000	2 000 000	2020-04-03
	Handelsbanken	1,440 %	1 696 025	1 713 925	2020-09-01
	Handelsbanken	0,940 %	1 570 000	1 590 000	2020-03-03
	Handelsbanken	1,070 %	2 988 000	2 988 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,190 %	1 090 000	1 090 000	2020-03-04
	Handelsbanken	1,610 %	1 570 000	1 590 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 914 025	10 971 925	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 396 025	-4 717 900	
			4 518 000	6 254 025	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 624 525 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	6 385	0
	Värme	46 200	0
	Vatten	12 239	0
	Sophämtning	5 829	0
	Arvoden	16 400	0
	Sociala avgifter	5 153	0
	Ränta	14 677	12 237
	Avgifter och hyror	148 399	177 984
		255 282	190 221

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den 29 / 5 2020



Thommy Matts Malmström
Ordförande



Jenny Amanda Lena Edstrand
Sekreterare

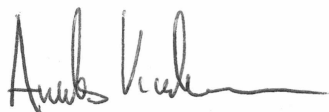


Per Arne Mikael Wold
Kassör



Clara Lill-Marie Arvidsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

An

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 2019 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund enligt god revisorsssed 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.

Revisorans 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, 2020-05-29

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE