

Årsredovisning 2022

BRF GYLLENSTJÄRNAN, MALMÖ

769613-8762



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GYLLENSTJÄRNAN, MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-02-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gyllenstjärna 37 på adressen Hjulhamngatan 8 i Malmö.

På fastigheten finns tre byggnader med 73 bostadsrätter om totalt 6 170 kvm och 1 lokal om 112 kvm, totalt 6 282 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

2022-01-01 - 2022-05-19

2022-05-19 - 2022-12-31

Ledamöter

Bo Birgerson
Thomas Bergdahl
Bodil Lidelfelt
Mehrddad Mahdjoubi
Harri Perätalo
Eugene Vodnev

Ledamöter

Bo Birgerson
Thomas Bergdahl
Bodil Lidelfelt
Ricki Edin
Harri Perätalo
Eugene Vodnev

Omval, 1 år
Omval, 2 år
Omval, 1 år
Nyval, 2 år
Omval, 1 år
Omval, 2 år

Suppleanter

Lars Haldan Nilsson-Dag
Håkan Wester

Suppleanter

Karin Backman
Håkan Wester

Nyval, 1 år
Omval, 1 år

VALBEREDNING

Rebecca Hayes Mejila och Catharina Wester, båda genom omval.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av föreningens ledamöter i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

REVISORER

På ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 valdes Öhrlings PWC AB, auktoriserade revisorn Alexander Larsson.

Efter det att Öhrlings PWC AB underrättat föreningen att revisionsbyrån inte längre skulle arbeta med bostadsrättsföreningar, kallade styrelsen till extra föreningsstämma för att välja ny revisor. På extra föreningsstämma, 2022-11-01, valdes auktoriserade revisorn Erik Mauritzon, EY Malmö till ny revisor.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Extra föreningsstämma hölls 2022-11-01 med anledning av revisorsbyte. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt med följande fördelning:

| Lägenhetstyp | Antal | Kvm |
|---------------|-----------|--------------|
| 1 RoK | 10 | 457 |
| 2 RoK | 31 | 1 936 |
| 3 RoK | 13 | 1 254 |
| 4 RoK | 14 | 1 764 |
| 5 RoK | 5 | 759 |
| Totalt | 73 | 6 170 |

Byggnaderna färdigställdes under åren 2006-2008. Fastighetens värdeår är 2008. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Avgiften har varit oförändrad under år 2022. Inför förväntad räntehöjning på ett av föreningens lån, som ska omförhandlas under år 2023, beslutade styrelsen om en höjning av månadsavgifterna för 2023 med 5 %.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen har aktivt bevakat ansökan om bygglov på grannfastigheten Åhlénshuset och har sedan tidigare kontaktat advokat Pontus Gunnarsson, MAQS advokatbyrå, med särskild inriktning på bygglovsfrågor. Efter det att Malmö Stad beviljat bygglov har styrelsen gett advokat Gunnarsson uppdrag att överklaga bygglovet,

vilket har skett. Överklagandet bifölls inte av Länsstyrelsen varför styrelsen gav advokat Gunnarsson uppdrag att överklaga även det beslutet, vilket också har skett.

Föreningen har genomfört en behövlig uppgradering och renovering av Spa-avdelningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 664 786 | 4 672 306 | 4 651 905 | 4 626 013 |
| Resultat efter fin. poster | 219 322 | 285 583 | 260 022 | -93 795 |
| Soliditet, % | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Yttre fond | 3 533 591 | 3 531 429 | 3 253 050 | 2 974 671 |
| Taxeringsvärde | 252 576 000 | 219 713 000 | 219 713 000 | 219 713 000 |
| Bostadsyta, kvm | 6 170 | 6 170 | 6 170 | 6 170 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 696 | 696 | 696 | 696 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 8 116 | 8 180 | 8 243 | 8 300 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,07 | 0,18 | 0,77 | - |
| Belåningsgrad, % | 21,83 | 21,87 | 21,74 | - |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 185 115 000 | - | - | 185 115 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | 3 533 591 | 3 533 591 |
| Reservfond | 3 531 429 | -3 531 429 | - | 0 |
| Balanserat resultat | -4 240 186 | 285 583 | -2 162 | -3 956 764 |
| Årets resultat | 285 583 | -285 583 | 219 322 | 219 322 |
| Eget kapital | 184 691 827 | -3 531 429 | 3 750 751 | 184 911 149 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 956 764 |
| Årets resultat | 219 322 |
| Totalt | -3 737 443 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 507 800 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -25 428 |
| Balanseras i ny räkning | -4 219 815 |
| | -3 737 443 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 4 664 786 | 4 672 306 |
| Rörelseintäkter | | 1 | 22 890 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 664 787 | 4 695 196 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -2 057 120 | -2 050 208 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -272 016 | -236 917 |
| Personalkostnader | 8 | -150 272 | -149 158 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 430 888 | -1 430 148 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 910 296 | -3 866 431 |
| RÖRELSERESULTAT | | 754 491 | 828 765 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 117 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -537 286 | -543 182 |
| Summa finansiella poster | | -535 169 | -543 182 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 219 322 | 285 583 |
| ÅRETS RESULTAT | | 219 322 | 285 583 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 229 345 713 | 230 776 101 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 119 400 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 229 465 113 | 230 776 101 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 229 465 113 | 230 776 101 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 40 864 | 32 673 |
| Övriga fordringar | 12 | 6 331 570 | 1 263 869 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 112 957 | 95 647 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 485 391 | 1 392 189 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 3 888 398 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 3 888 398 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 485 391 | 5 280 587 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 235 950 504 | 236 056 689 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 185 115 000 | 185 115 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 533 591 | 3 531 429 |
| Summa bundet eget kapital | | 188 648 591 | 188 646 429 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 956 764 | -4 240 186 |
| Årets resultat | | 219 322 | 285 583 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 737 443 | -3 954 602 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 184 911 149 | 184 691 827 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 36 347 600 | 36 741 600 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 347 600 | 36 741 600 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 728 900 | 13 728 900 |
| Leverantörsskulder | | 147 536 | 181 950 |
| Skatteskulder | | 4 108 | 60 089 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 13 819 | -17 574 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 797 392 | 669 897 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 691 755 | 14 623 262 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 235 950 504 | 236 056 689 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 5 156 508 | 3 899 927 |
| Resultat efter finansiella poster | 219 322 | 285 583 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 430 888 | 1 430 148 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 650 210 | 1 715 731 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -51 193 | 47 919 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 68 494 | -113 069 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 1 667 510 | 1 650 581 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -119 900 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | -119 900 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -394 000 | -394 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -394 000 | -394 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 153 610 | 1 256 581 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 6 310 119 | 5 156 508 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gyllenstjärnan, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnad | 0,86 % |
| Maskiner och inventarier | 5 % |

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Bredband | 87 600 | 87 600 |
| Försäkringsersättning | 0 | 22 200 |
| Gästlägenhet | 21 000 | 15 400 |
| Hysesintäkter, lokaler | 255 598 | 250 947 |
| Spa | 5 800 | 2 400 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 294 788 | 4 294 787 |
| Övriga intäkter | 1 | 21 862 |
| Summa | 4 664 787 | 4 695 196 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 8 630 | 3 188 |
| Fastighetsskötsel | 167 465 | 205 633 |
| Hiss serviceavtal | 37 603 | 0 |
| OVK | 0 | 30 764 |
| Snöskottning | 766 | 0 |
| Städning | 127 920 | 138 490 |
| Trädgårdsarbete | 70 759 | 6 521 |
| Övriga serviceavtal | 15 865 | 74 190 |
| Summa | 429 008 | 458 785 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fasader | 0 | 176 808 |
| Försäkringsärende | 37 973 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 47 500 |
| Hissar | 60 024 | 89 666 |
| Löpande underhåll | 48 698 | 87 293 |
| Planerat underhåll | 25 428 | 0 |
| Planerat underhåll värme | 0 | 276 217 |
| Sopsugsanläggning | 17 560 | 0 |
| Summa | 189 684 | 677 484 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 175 718 | 181 607 |
| Sophämtning | 102 997 | 106 357 |
| Uppvärmning | 599 197 | 93 528 |
| Vatten | 209 088 | 196 371 |
| Summa | 1 087 000 | 577 863 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband och kabel-TV | 145 610 | 2 068 |
| Fastighetsförsäkringar | 52 575 | 49 334 |
| Fastighetsskatt | 136 647 | 133 637 |
| Kabel-TV | 16 596 | 151 037 |
| Summa | 351 428 | 336 076 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Bankkostnader | 6 073 | 5 929 |
| Ekonomisk förvaltning | 108 533 | 117 210 |
| Förbrukningsmaterial | 632 | 29 397 |
| Hemsida | 2 599 | 0 |
| Konsultkostnader | 74 608 | 0 |
| Medlemskap i Bostadsrätterna | 6 830 | 6 760 |
| Revisionsarvoden | 23 174 | 19 928 |
| Telekommunikation | 18 043 | 15 449 |
| Övriga förvaltningskostnader | 31 523 | 42 244 |
| Summa | 272 016 | 236 917 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 29 522 | 34 155 |
| Styrelsearvoden | 120 750 | 115 003 |
| Summa | 150 272 | 149 158 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 536 310 | 543 183 |
| Övriga räntekostnader | 976 | -1 |
| Summa | 537 286 | 543 182 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
|--------------------------|------------|------------|

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 243 688 608 | 243 688 608 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 243 688 608 | 243 688 608 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning | -12 912 507 | -11 482 359 |
| Årets avskrivning | -1 430 388 | -1 430 148 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -14 342 895 | -12 912 507 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Utgående restvärde enligt plan | 229 345 713 | 230 776 101 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>77 750 000</i> | <i>77 750 000</i> |

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 141 789 000 | 115 672 000 |
| Taxeringsvärde mark | 110 787 000 | 104 041 000 |
| Summa | 252 576 000 | 219 713 000 |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Inköp | 119 900 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 119 900 | 0 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -500 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -500 | 0 |
| Utgående restvärde enligt plan | 119 400 | 0 |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Skattekonto | 21 451 | 84 |
| Övriga fordringar | 6 310 119 | 1 263 785 |
| Summa | 6 331 570 | 1 263 869 |
| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Bredband och Kabel-TV | 789 | 44 811 |
| Försäkringspremier | 17 804 | 16 959 |
| Förvaltning | 34 607 | 24 166 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 59 757 | 9 711 |
| Summa | 112 957 | 95 647 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2022-12-31 | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2024-10-16 | 0,89 % | 18 229 000 | 18 229 000 |
| Nordea | 2025-04-16 | 0,95 % | 18 512 600 | 18 706 600 |
| Stadshypotek | 2023-04-30 | 1,47 % | 13 334 900 | 13 534 900 |
| Summa | | | 50 076 500 | 50 470 500 |
| Varav kortfristig del | | | 13 728 900 | 13 728 900 |

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | 22 000 | 20 000 |
| El | 28 923 | 12 410 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 406 383 | 386 613 |
| Sociala avgifter | 37 940 | 37 390 |
| Styrelsearvode | 120 750 | 119 000 |
| Uppvärmning | 81 803 | 0 |
| Utgiftsräntor | 91 080 | 91 893 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 513 | 2 591 |
| Summa | 797 392 | 669 897 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 737 000 | 58 737 000 |
| Summa | 58 737 000 | 58 737 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under år 2022 har föreningens underhållsplan uppdaterats. Som en följd av uppdateringen har styrelsen under år 2023 gett uppdrag åt konsultföretaget SWECO att biträda föreningen med upphandling av modernisering av föreningens befintliga värme- och ventilationssystem samt inför ett ev. byte av föreningens hela belysningsystem (genomgående byta till LED).

Föreningens årsavgifter höjdes med 5 % från och med 1 januari 2023.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Bo Birgersson
Ordförande

Bodil Lidfelt
Styrelseledamot

Erik Thomas Bergdahl
Styrelseledamot

Evgenii Vodnev
Styrelseledamot

Harri Perätalo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 12:56

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 15.05.2023 15:28

DOCUMENT ID:

S1gT_Q3kH2

ENVELOPE ID:

SJTdmnJHh-S1gT_Q3kH2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Gyllenstjärnan, Malmö.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Erik Thomas Bergdahl Thomas.Bergdahl@telia.com | Signed Authenticated | 15.05.2023 15:30 15.05.2023 15:29 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/01/27) IP: 193.150.212.175 |
| 2. Bo Ingemar Birgeron bobirgeron56@gmail.com | Signed Authenticated | 15.05.2023 17:46 15.05.2023 17:45 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/05/21) IP: 95.193.75.222 |
| 3. HARRI PERÄTALO harri.peratalo@oktv.se | Signed Authenticated | 15.05.2023 20:08 15.05.2023 20:00 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1973/06/10) IP: 193.150.215.98 |
| 4. Evgenii Vodnev E.vodnev@outlook.com | Signed Authenticated | 16.05.2023 08:47 16.05.2023 08:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1970/06/17) IP: 83.140.32.206 |
| 5. BODIL LIDEFELT bodil@lidefelt.com | Signed Authenticated | 16.05.2023 09:32 16.05.2023 09:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/04/09) IP: 2.67.119.211 |
| 6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 16.05.2023 12:56 16.05.2023 12:12 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33 |

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenstjärna, Malmö, org.nr 769613-8762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenstjärna, Malmö för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gyllenstjärna, Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 12:56

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 15.05.2023 15:33

DOCUMENT ID:

SyLY94nJSh

ENVELOPE ID:

BJld9EnkH2-SyLY94nJSh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gyllenstjärna (1).pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com | Signed Authenticated | 16.05.2023 12:56 16.05.2023 12:12 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33 |

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed