



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gyllenallén



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 planeras vara oförändrade närmaste året.

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 Malmström	Ordförande
Lina Maria Erika Wolff	Sekreterare
Paul Kenneth Andersson	Kassör
Per Woin	Fastighetsansvarig
Tomislav Kezovski	Ledamot

Clara Lill-Marie Arvidsson	Suppleant
Lars Richard Petersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Clara Lill-Marie Arvidsson, Thommy Malmström, Lars Richard Petersson och Per Woin.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Fredrika Killander
Lena Woin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2020-04-18. Extra stämma med anledning av omfördelning lgh..

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-17. Extra stämma med anledning av stadgeändringar så att årsavgift baseras på andelstal..

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.

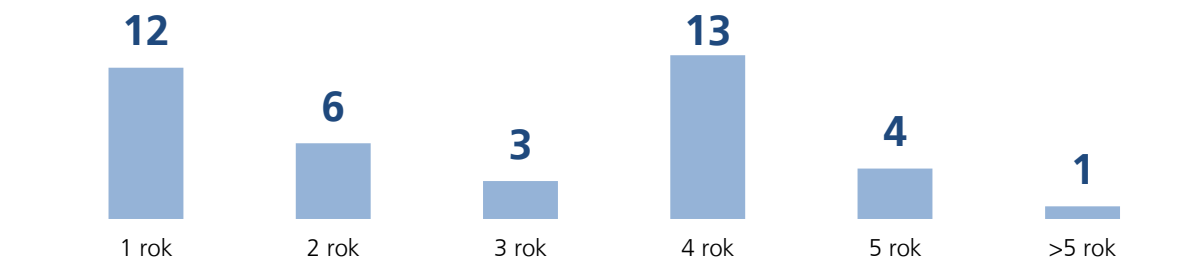
Värdeåret är 1960.

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
Uthyrningsobjekt	120 m ²	

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
Gemensamt elavtal med IDM	2020	
Takfläkt	2019	Byte av takfläkt 7B
Installation av elkabel i hänggränna	2018	Mot gården, för att förebygga isbildning och därmed risk för vattenskada
Värmesystem	2018	Underhåll och byte av ventiler samt injustering av värmesystemet
Torkskåp	2018	Tre nya torkskåp installerade
Belysning hiss 7B	2018	Ny ledbelysning installerad
Montering av postboxar i trappuppgångarna	2017	
Ommålning av tak	2017	Ommålning del tre av tre genomfördes
Nya torkskåp	2016	Nya torkskåp till tvättstugorna
Ommålning av taket	2016 - 2017	Ommålningen, del två av tre, genomfördes
Uppfräschning av tvättstugorna	2016	Lagning av puts och ommålning
Renovering av källaren	2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna, fortsatte. Målning påbörjades
Uppfräschning av gården	2016	Ny plantering av växter, borttagning av gräsmatta
Bredband	2016	Nytt bredband 1000/1000 från Bahnhof ingår i avgift
Automatisk dörröppnare	2016	Automatisk dörröppnare installerad i porten Svanegatan 7a
Ommålning av taket	2015 - 2016	Ommålningen av taket påbörjades
Renovering av källaren	2014 - 2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna påbörjad
Lagning av puts och ommålning av torn	2014	
Lagning och målning av fasad samt portinfattning	2014	Fasad mot gatan
Rensning av ventilationskanaler	2014	
Rökluckor samtliga trappuppgångar	2014	Installation av motordrivna rökluckor
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
Stamspolning	2013	Stamspolning genomförd
Ommålning av blyglasfönster	2013	Ommålning av blyglasfönster i 7B
Kabeltv installerat	2013	Kabeltv, grundutbud från Comhem installerat
Underhåll målning balkonger mot gården	2012	
Blästring och målning franska balkonger	2012	

Värmeslinga hänggränna Svanegatan 7A	2012	Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa issprängning
Inköp tvättmaskin	2011 - 2013	
Ny puts trappnergångar	2011 - 2015	
Inköp mangel	2011 - 2013	
Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok	2011 - 2015	
Delar av plåttak bytt och omputsade fogar	2011 - 2015	
Flytt av dörr till hisschakt	2010	
Tvätt av fasad	2010	
Målning portaler	2010	
Inköp av ny torktumlare	2010	
Installation ljusrelä i tvättstugor	2010	
Kakling av delar av källaren	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
Ny fjärrvärmeanläggning	2007 - 2008	
Porttelefoner	2007	
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	FastighetsTeamet AB
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
Snöröjning yttre trottoar	Lunds Kommun

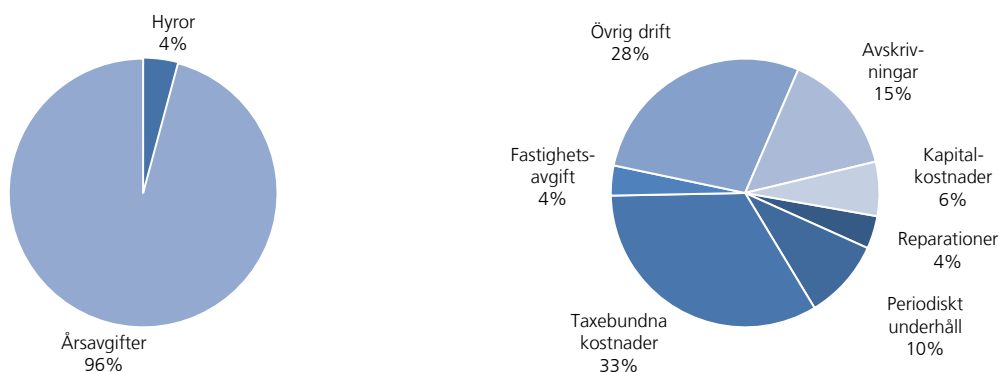
Föreningens ekonomi

Styrelsen har förhandlat ränteläge på två lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 373 410	1 767 825
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 051 608	2 294 105
Finansiella intäkter	98	130
Ökning av kortfristiga skulder	247 008	21 453
	2 298 715	2 315 688
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 676 547	1 517 282
Finansiella kostnader	139 134	134 921
Minskning av långfristiga skulder	57 900	57 900
	1 873 581	1 710 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 798 544	2 373 410
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	425 134	605 585

*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 1 429 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

Avtal om gemensam elinköp med individuell mätning och debitering (IMB) genomfördes i november enligt styrelsens proposition.

Under året bedrevs ett ihärdigt arbete med uthyrning av lokalen som slutligen bar frukt i slutet av året.

Föreningen genomförde traditionsenligt två städdagar, en på våren och en på hösten. Tyvärr fick den traditionsenliga kräftskivan ställas in med anledning av pandemin. Det blev en grantändning mitten av december, dock utan fysisk närvaro.

Föreningens stadgar uppdaterades för att beräkna årsavgift baserat på andelstal enligt styrelsens proposition.

Styrelsen genomförde under året 8 ordinarie styrelsemöten. Årets föreningsstämma genomfördes den 25 juni i föreningens lokal samt via webb. En extra föreningsstämma genomfördes den 18 april med anledning av uppdatering av om disposition av lägenheter samt en den 17 oktober med anledning av stadgeändringar.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	557	557	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	708	2 325	2 277	2 190
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 092	3 109	3 148	3 366
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	130	140	129	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	37	38	42
Soliditet (%)	45	45	44	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	320	-342	-231
Nettoomsättning (tkr)	2 034	2 223	2 217	2 178

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	2 448 438	617 950	-51 247	1 881 735
S:a bundet eget kapital	12 411 846	617 950	-51 247	11 845 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 079 830	-617 950	371 411	-2 833 291
Årets resultat	-80 131	-80 131	-320 164	320 164
S:a ansamlad förlust	-3 159 961	-698 081	51 247	-2 513 127
S:a eget kapital	9 251 885	-80 131	0	9 332 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 461 880
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-617 950</u>
summa balanserat resultat	-3 159 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>203 486</u>
att i ny räkning överförs	-2 956 475

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 034 445	2 222 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 163	71 369
Summa rörelseintäkter		2 051 608	2 294 105

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 404 870	-1 329 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 923	-136 236
Personalkostnader	Not 6	-65 754	-51 761
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 156	-321 868
Summa rörelsekostnader		-1 992 703	-1 839 150

RÖRELSERESULTAT

58 905 454 955

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 134	-134 921
Summa finansiella poster		-139 036	-134 791

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-80 131 320 164

ÅRETS RESULTAT

-80 131 320 164

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	17 887 105	18 196 222
Maskiner	Not 9	2 346	9 385
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 889 451	18 205 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 892 251	18 208 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 420 025	1 994 041
Summa kortfristiga fordringar		2 420 025	1 994 041
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		394 490	395 340
Summa kassa och bank		394 490	395 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 814 515	2 389 381
SUMMA TILLGÅNGAR		20 706 766	20 597 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 223 871	9 223 871
Kapitaltillskott		739 537	739 537
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 448 438	1 881 735
Summa bundet eget kapital		12 411 846	11 845 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 079 830	-2 833 291
Årets resultat		-80 131	320 164
Summa fritt eget kapital		-3 159 961	-2 513 127
SUMMA EGET KAPITAL		9 251 885	9 332 016
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 190 225	4 518 000
Summa långfristiga skulder		3 190 225	4 518 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 665 900	6 396 025
Leverantörsskulder		103 375	91 027
Skatteskulder		7 466	5 438
Övriga skulder		29 246	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	458 669	255 282
Summa kortfristiga skulder		8 264 656	6 747 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 706 766	20 597 788

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
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
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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 948 817	1 941 339
Hyror lokaler	84 994	278 972
Bredbandsintäkter	600	2 400
Öresutjämning	35	25
	2 034 445	2 222 736

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	13 750	0
	Försäkringsersättning	0	62 715
	Återbäring försäkringsbolag	3 413	0
	Övriga intäkter	0	8 654
		17 163	71 369
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	121 068	116 412
	Fastighetsskötsel beställning	7 134	22 344
	Fastighetsskötsel gård beställning	381	780
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 000	0
	Hissbesiktning	3 170	3 084
	Myndighetstillsyn	3 166	0
	Gemensamma utrymmen	2 060	4 543
	Garage/parkering	250	0
	Gård	1 046	817
	Serviceavtal	20 325	20 436
	Förbrukningsmateriel	5 504	1 657
	Teleport/hissanläggning	5 474	5 280
	Brandskydd	4 099	6 271
	Fordon	0	199
		185 677	181 824
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	22 132
	Tvättstuga	9 080	3 235
	Entré/trapphus	8 181	2 044
	Lås	0	11 583
	VVS	13 884	5 869
	Ventilation	0	25 413
	Elinstallationer	1 428	0
	Hiss	52 378	33 797
	Balkonger/altaner	0	3 973
	Vattenskada	0	10 050
		84 951	118 096
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	203 486	0
	VVS	0	7 375
	Ventilation	0	43 872
		203 486	51 247
	Taxebundna kostnader		
	El	90 451	88 403
	Värme	475 107	512 033
	Vatten	72 095	83 508
	Sophämtning/renhållning	71 219	76 402
	Grovsopor	500	0
		709 372	760 346
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 377	44 234
	Kabel-TV	33 406	32 993
	Bredband	65 780	65 753
		144 563	142 980

Not 4 fortsättning

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 821	74 793
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 404 870	1 329 285

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Kreditupplysning	0	1 219
Juridiska åtgärder	72 189	10 314
Revisionsarvode extern revisor	18 469	19 338
Föreningskostnader	33 339	19 888
Fritids- och trivselkostnader	730	7 391
Förvaltningsarvode	70 920	69 828
Administration	4 996	3 078
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
	205 923	136 236

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
--------------	-------------------	-------------	-------------

Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	50 683	40 000
Sociala kostnader	15 071	11 761
	65 754	51 761

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
--------------	---------------	-------------	-------------

Byggnad	169 525	169 525
Förbättringar	133 791	139 503
Markanläggning	5 802	5 802
Maskiner	7 038	7 038
	316 156	321 868

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 126 154	-6 811 324
	Årets avskrivningar enligt plan	-309 118	-314 829
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 435 271	-7 126 154
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 887 105	18 196 222
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 801 187	5 801 187
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 533 000	34 533 000
	Taxeringsvärde mark	35 576 000	35 576 000
		70 109 000	70 109 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	68 000 000
	Lokaler	2 109 000	2 109 000
		70 109 000	70 109 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-61 000	-53 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 038	-7 038
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 038	-61 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 347	9 385
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	15 971	15 971		
	Klientmedel hos SBC	2 404 054	1 978 070		
		2 420 025	1 994 041		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 881 735	1 888 833		
	Reservering enligt stadgar	617 950	617 950		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 247	-625 048		
	Vid årets slut	2 448 438	1 881 735		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,440 %	2 000 000	2 000 000	2021-01-05
	Handelsbanken	1,110 %	1 678 125	1 696 025	2023-09-01
	Handelsbanken	1,610 %	1 550 000	1 570 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,070 %	2 988 000	2 988 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	1 090 000	1 090 000	2021-03-04
	Handelsbanken	1,190 %	1 550 000	1 570 000	2021-03-03
	Summa skulder till kreditinstitut		10 856 125	10 914 025	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 665 900	-6 396 025	
			3 190 225	4 518 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 566 625 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	17 257	6 385
	Värme	67 001	46 200
	Vatten	12 419	12 239
	Sophämtning	5 848	5 829
	Arvoden	0	16 400
	Sociala avgifter	0	5 153
	Ränta	13 326	14 677
	Avgifter och hyror	139 332	148 399
	Installationer	203 486	0
		458 669	255 282

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

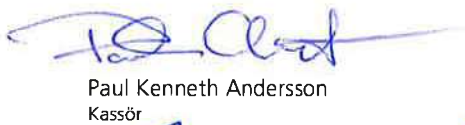
LUND den 31 / 5 2021



Thommy Malmström
Ordförande



Lina Maria Erika Wolff
Sekreterare



Paul Kenneth Andersson
Kassör



Per Woin
Fastighetsansvarig



Tomislav Kezovski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2021



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 2020.

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 2020 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 uppger, 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.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gyllenallén i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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,

2021-06-02

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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