



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gyllenallén

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllenallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Ann Cecilia Viveka Greco | Ledamot |
| Alberto Federico Herrera Mateluna | Ledamot |
| Tomac Robert Barin Jansson | Ledamot |
| Lars Ingemar Morwing | Ledamot |
| Lena Maria Woin | Ledamot |

| | |
|--------------------|-----------|
| Per Gustav Bergman | Suppleant |
| Klas Johan Carlin | Suppleant |

Klas Carlin avgick ur styrelsen på egen begäran i samband med styrelsemötet i december

| | |
|----------------------------|-----------|
| Karl Daniel Theodor Möller | Suppleant |
|----------------------------|-----------|

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Gustav Bergman, Klas Johan Carlin, Ann Cecilia Viveka Greco, Alberto Federico Herrera Mateluna, Tomac Robert Barin Jansson, Lars Ingemar Morwing, Karl Daniel Theodor Möller och Lena Maria Woin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Karlsson

Ordinarie Extern

Mazars

Valberedning

Paul Andersson

Lovisa Brännstedt

Thomas Löfqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

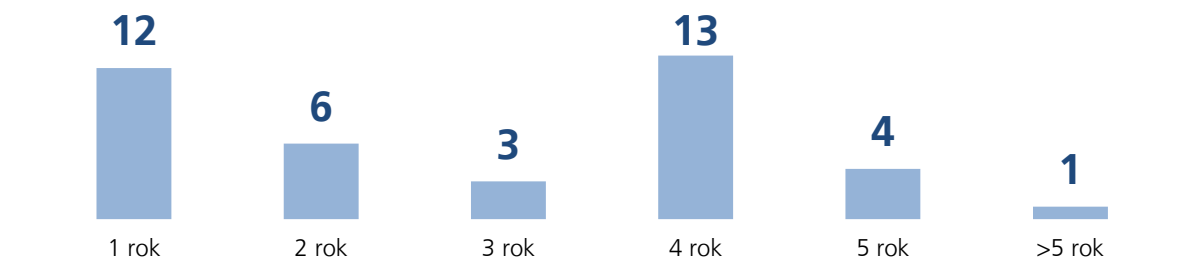
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 640 m², varav 3 485 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 | 2020-06-30 |

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

| | | |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------|
| Trapphus | 2007 | Målning Svanegatan 7A |
| Renovering av hiss | 2007 | Svanegatan 7B |
| Byte samtliga låscylindrar | 2007 | Till kopieringskyddade nycklar |
| Ny fjärrvärmeanläggning | 2007 - 2008 | |
| Vind | 2007 | Nytt förråd 7A |
| Nya Balkonger | 2005 - 2006 | Ny takbalkong |
| Bredband | 2005 | Installation av bredband |
| Gården | 2005 | Ny markbeläggning och uteplats |
| Dränering & inst. av pump | 2004 | Gården |
| Omputsning fasad | 2004 | Innergård |
| Renovering av hissmaskineri | 2004 | Svanegatan 7B |
| Renovering av hiss | 2004 | Gyllenkroksallé 1 |
| Målning av trappuppgång | 2004 - 2005 | Svanegatan 7B |
| Dränering | 2004 | Dränering av gården |
| 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 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------------------|-----------|--|
| Målning och underhåll av fönster | 2018 | Offerter kommer begäras in under våren 2018 |
| Installation av elkabel i hängränna | 2018 | Mot gården, för att förebygga isbildning och därmed risk för vattenskada |
| Värmesystem | 2018 | Utbyte och injustering |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Bredbandsbolaget |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband |
| Teknisk förvaltning | Föreningens medlemmar |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Klottersanering | Klottrets Fiende Nr: 1 |
| Service fjärrvärmeanläggning | Kraftringen AB |
| Städning | FastighetsTeamet AB |
| Fastighetsskötsel | FastighetsTeamet AB |
| Digital TV | Comhem AB |
| Trädgårdsskötsel | FastighetsTeamet AB |

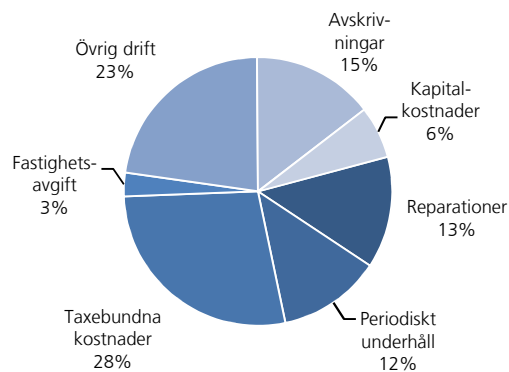
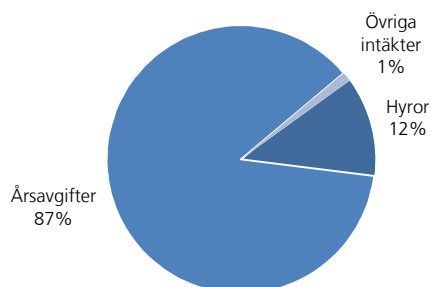
Föreningens ekonomi

I enlighet med stämmobeslut höjs årsavgiften med 1,5 % per 2018-01-01.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 699 547 | 1 582 083 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 200 061 | 2 182 068 |
| Finansiella intäkter | 927 | 942 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 1 777 | 74 833 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 41 503 | 6 508 |
| | 2 244 268 | 2 264 350 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 922 239 | 1 812 184 |
| Finansiella kostnader | 154 352 | 276 802 |
| Minskning av långfristiga skulder | 57 900 | 57 900 |
| | 2 134 491 | 2 146 886 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 809 324 | 1 699 547 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 109 777 | 117 464 |

*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 1 315 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 2017 fortsatte underhållet av fastigheten i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen genomförde traditionsenligt två städdagar, en på våren och en på hösten. I slutet av sommaren arrangerades den traditionsenliga kräftsivan med god uppslutning och i mitten av december en som vanligt mycket välbesökt tändning av julgranen med tillhörande glögg och pepparkakor.

Efter maillista till föreningens medlemmar har tagit fram. Efter varje styrelsemöte har ett informationsbrev mailats ut till medlemmarna. De medlemmar som inte omfattas av maillistan har fått informationsbrevet i pappersformat. Styrelsen hoppas att detta har kommit att bli en god kommunikationskanal och bidragit till ökad informationsspridning vilket efterfrågats av medlemmarna.

Under året slutfördes ommålningen av taket som pågått under nästan tre år.

Postboxar installerades i samtliga trappuppgångar.

En radonmätning genomfördes under året. Inga spår av radon uppmättes i fastigheten.

En app för tvättstugebokning infördes och de gamla manuella bokningstavlorna togs bort.

Under året förnyades hyresavtalet med Bazaar.

Föreningens drabbades av totalt sex olika vattenskador under året. Information för att undvika och förebygga ytterligare vattenskador spreds via informationsbrevet till samtliga medlemmar.

Styrelsen genomförde under året 10 ordinarie styrelsemöte. Årets föreningsstämma genomfördes den 1 juni på Katedralskolans gård med god uppslutning. En extra föreningsstämma genomfördes den 2 mars då principbeslut gällande inredning av vinden Svanegatan 7a fattades.

Hanteringen av stämmobeslutet att förbereda inför försäljning inför inredning av vinden Svanegatan 7a fortsatte under året. Aktuell status av projektet kommer att redovisas på föreningsstämman 2018.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 549 | 549 | 549 | 541 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 190 | 2 196 | 2 195 | 2 197 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 366 | 3 382 | 3 399 | 3 416 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 17 | 16 | 13 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 130 | 131 | 126 | 106 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 18 | 14 | 16 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 42 | 76 | 72 | 96 |
| Soliditet (%) | 42 | 42 | 43 | 43 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -231 | -261 | -101 | -21 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 178 | 2 179 | 2 178 | 2 150 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 485 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 |
| Fond för yttre underhåll | 1 909 458 | -382 536 | -505 566 | 2 797 560 |
| S:a bundet eget kapital | 11 133 329 | -382 536 | -505 566 | 12 021 431 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 288 538 | -382 536 | 1 009 298 | -2 915 300 |
| Årets resultat | -230 966 | -230 966 | 261 340 | -261 340 |
| S:a ansamlad förlust | -2 519 504 | -613 502 | 1 270 638 | -3 176 640 |
| S:a eget kapital | 8 613 825 | -996 038 | 765 072 | 8 844 791 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -230 966 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 671 074 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -280 000 |
| korrigering mot resultatdisposition | 662 536 |
| summa balanserat resultat | -2 519 504 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 300 625 |
| att i ny räkning överförs | -2 218 879 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 177 902 | 2 178 636 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 22 159 | 3 432 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 200 061 | 2 182 068 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 688 529 | -1 643 024 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -159 933 | -98 539 |
| Personalkostnader | Not 6 | -73 776 | -70 622 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -355 363 | -355 363 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 277 602 | -2 167 548 |
| RÖRELSERESULTAT | | -77 541 | 14 520 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 927 | 942 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -154 352 | -276 802 |
| Summa finansiella poster | | -153 425 | -275 860 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -230 966 | -261 340 |
| ÅRETS RESULTAT | | -230 966 | -261 340 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 18 859 376 | 19 207 700 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 23 462 | 30 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 18 882 838 | 19 238 201 | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 800 | 2 800 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 18 885 638 | 19 241 001 | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 9 | 0 | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 429 077 | 1 287 794 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 429 086 | 1 287 794 | |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | 396 218 | 429 509 | |
| Summa kassa och bank | 396 218 | 429 509 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 825 304 | 1 717 304 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 20 710 942 | 20 958 304 | |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 223 871 | 9 223 871 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 909 458 | 2 797 560 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 133 329 | 12 021 431 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 288 538 | -2 915 300 |
| Årets resultat | | -230 966 | -261 340 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 519 504 | -3 176 640 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 8 613 825 | 8 844 791 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 4 951 825 | 11 729 825 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 951 825 | 11 729 825 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 6 778 000 | 57 900 |
| Leverantörsskulder | | 135 710 | 88 749 |
| Skatteskulder | | 31 | -9 |
| Övriga skulder | | 52 573 | 51 099 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 178 978 | 185 949 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 145 292 | 383 688 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 710 942 | 20 958 304 |

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 | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 90år | 90år |
| Fastighetsförbättringar | 20år, 111år | 20år, 111år |
| Yttre anläggningar | 20år | 20år |
| Standardförbättringar | 15år | 15år |
| Värme/kylanläggning | 15år | 15år |
| Hissanläggning | 20år | 20år |
| Ventilation | 20år | 20år |
| Porttelefon | 10år | 10år |
| Bredband | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Tvättstugeutrustning | 10år | 10år |
| Trädgård | 20år | 20år |

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

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 912 650 | 1 912 650 |
| Hyror lokaler | 262 843 | 263 580 |
| Bredbandsintäkter | 2 400 | 2 400 |
| Öresutjämning | 9 | 6 |
| | 2 177 902 | 2 178 636 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 22 159 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 3 432 |
| | 22 159 | 3 432 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 107 283 | 97 265 |
| | Fastighetskötsel beställning | 31 455 | 24 493 |
| | Snöröjning/sandning | 225 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 5 806 |
| | Hissbesiktning | 2 216 | 2 181 |
| | Myndighetstillsyn | 950 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 920 | 1 000 |
| | Gård | 1 399 | 2 188 |
| | Serviceavtal | 19 679 | 22 904 |
| | Förbrukningsmateriel | 678 | 619 |
| | Teleport/hissanläggning | 4 832 | 0 |
| | Brandskydd | 0 | 5 019 |
| | Fordon | 199 | 398 |
| | | 170 835 | 161 871 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 36 275 | 0 |
| | Tvättstuga | 5 238 | 10 364 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 319 |
| | Entré/trapphus | 3 425 | 10 375 |
| | Lås | 31 813 | 18 390 |
| | VVS | 11 681 | 24 372 |
| | Ventilation | 1 133 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 446 |
| | Hiss | 6 278 | 40 330 |
| | Fasad | 8 975 | 2 813 |
| | Vattenskada | 223 683 | 0 |
| | | 328 500 | 109 408 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Källare | 0 | 53 813 |
| | Entré/trapphus | 0 | 43 350 |
| | Värmeanläggning | 0 | 5 748 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 352 444 |
| | Tak | 300 625 | 23 838 |
| | Fönster | 0 | 308 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 26 065 |
| | | 300 625 | 505 566 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 66 144 | 60 630 |
| | Värme | 473 469 | 476 923 |
| | Vatten | 67 147 | 49 486 |
| | Sophämtning/renhållning | 66 256 | 66 739 |
| | | 673 016 | 653 779 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 41 878 | 40 937 |
| | Kabel-TV | 31 760 | 31 382 |
| | Bredband | 72 540 | 72 540 |
| | | 146 178 | 144 859 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 69 375 | 67 542 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 688 529 | 1 643 024 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| | Kreditupplysning | 919 | 0 |
| | Medlemsinformation | 2 530 | 0 |
| | Juridiska åtgärder | 32 126 | 0 |
| | Hysesförluster | 12 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 14 224 | 16 754 |
| | Föreningskostnader | 1 175 | 6 940 |
| | Styrelseomkostnader | 2 500 | 75 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 12 731 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 65 234 | 63 483 |
| | Administration | 23 502 | 3 307 |
| | Konsultarvode | 0 | 3 000 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 980 | 4 980 |
| | | 159 933 | 98 539 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 58 200 | 55 800 |
| | Sociala kostnader | 15 576 | 14 822 |
| | | 73 776 | 70 622 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 169 525 | 169 525 |
| | Förbättringar | 172 998 | 172 998 |
| | Markanläggning | 5 802 | 5 802 |
| | Maskiner | 7 038 | 7 038 |
| | | 355 363 | 355 363 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 25 322 376 | 25 322 376 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 25 322 376 | 25 322 376 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 114 676 | -5 766 351 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -348 325 | -348 325 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 463 000 | -6 114 676 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 18 859 376 | 19 207 700 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 5 801 187 | 5 801 187 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 32 435 000 | 32 435 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 28 374 000 | 28 374 000 |
| | | 60 809 000 | 60 809 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 59 000 000 | 59 000 000 |
| | Lokaler | 1 809 000 | 1 809 000 |
| | | 60 809 000 | 60 809 000 |
| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 76 995 | 76 995 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 76 995 | 76 995 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -46 495 | -39 456 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -7 038 | -7 038 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -53 533 | -46 494 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 23 462 | 30 501 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 15 971 | 15 964 |
| | Skattefordran | 0 | 1 793 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 413 106 | 1 270 037 |
| | | 1 429 077 | 1 287 794 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 797 560 | 2 918 472 |
| | Reservering enligt stadgar | 280 000 | 280 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Korrigering mot resultatdisposition | -662 536 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -505 566 | -400 912 |
| | Vid årets slut | 1 909 458 | 2 797 560 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | ändringsdag |
| Handelsbanken | 1,150 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2018-01-02 |
| Handelsbanken | 1,440 % | 1 731 825 | 1 749 725 | 2020-09-01 |
| SBAB | 1,160 % | 1 610 000 | 3 260 000 | 2019-03-01 |
| Handelsbanken | 1,150 % | 2 988 000 | 2 988 000 | 2018-02-02 |
| Handelsbanken | 1,150 % | 1 790 000 | 1 790 000 | 2218-03-01 |
| Handelsbanken | 1,610 % | 1 610 000 | 0 | 2022-03-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | 11 729 825 | 11 787 725 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -6 778 000 | -57 900 | |
| | | 4 951 825 | 11 729 825 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 671 925 kr.

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

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 20 000 000 | 20 000 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|----------------|----------------|
| | Ränta | 14 617 | 40 459 |
| | Avgifter och hyror | 164 361 | 145 490 |
| | | 178 978 | 185 949 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Värmeslinga i hängrännan mot gården kommer att installeras. Uppdatering av stadgarna i enlighet med lagkrav kommer att ske. under 2018. Utbyte och injustering av värmesystemet kommer att ske. Offert gällande målning och underhåll kommer att inhämtas inför kommande underhåll av fönster. För att öka bandbredden i fastigheten har avtal med ny leverantör tecknas, byte sker under maj 2018.

Styrelsens underskrifter

LUND den 17 / 4 2018



Ann Cecilia Viveka Greco
Ledamot



Alberto Federico Herrera Mateluna
Ledamot



Tomac Robert Barin Jansson
Ledamot



Lars Ingemar Morwing
Ledamot



Lena Maria Woin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018



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 2017.

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 2017 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 fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Landskrona, 2018-04-23

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor