

Årsredovisning 2023

Brf Gyllenstjärnan, Malmö

769613-8762



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gyllenstjärnan, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyllenstjärna 37	2006	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 6 170 kvm och 1 lokal om 112 kvm. Byggnadernas totalyta är 6282 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Thomas Bergdahl	Ordförande
Max Rosenberg	Styrelsesuppleant
Barbro Lundqvist	Styrelsesuppleant
Bo Ingemar Birgersson	Styrelseledamot
Bodil Lidelfelt	Styrelseledamot
Evgenii Vodnev	Styrelseledamot
Harri Perätalo	Styrelseledamot

Valberedning

Rebecca Meija
Catharina Wester

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av föreningens ledamöter i förening

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av frekvensomriktare Hiss i Hus A
Stick- och stamspolning
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
Underhåll Hiss
- 2022** ● Uppgradering och renovering av Spa-avdelningen
Energideklaration
- 2021** ● Byte av Balkongglas på ett antal lägenheter
Golvvård och omfogning i trapphus
OVK
- 2019** ● Nya plantor samt rengöring av plattor på gården
- 2016** ● NCC åtgärdade felkonstruerade terrassgolv

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Underhåll Hiss
- 2024** ● Modernisering av föreningens befintliga värme- och ventilationssystem
Ombyggnad av trädgården
Kanalrensning ventilation

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	Nabo
fastighetsskötsel och lokalvård	Sekant
el & Fjärrvärme	EON
bredband	Tele2
hisservice	Kone AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

En extra amortering om 1 MSEK gjordes i samband med att ett lån i Stadshypotek omsattes till tre års fast ränta på 3,90% den 2023-04-30

Förändringar i avtal

Bredablick blir ny ekonomisk förvaltare from 2024-01-01.

Bredband via Tele2 uppgraderades till Bredband 500.

Avtalet med Kone sades upp för omförhandling och konkurrensutsättning.

Övriga uppgifter

Styrelsen har bevakat ansökan om bygglov på grannfastigheten Åhlnshuset 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 beslutat, vilket också har skett. Ärendet ligger i Mark- och Miljödomstolen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 923 861	4 664 786	4 672 306	4 651 905
Resultat efter fin. poster	-662 180	219 322	285 583	260 022
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	4 015 963	3 533 591	3 531 429	3 253 050
Taxeringsvärde	252 576 000	252 576 000	219 713 000	219 713 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	730	696	696	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	92,1	91,5	91,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 890	8 116	8 180	8 180
Skuldsättning per kvm	7 750	7 971	8 034	8 034
Sparande per kvm	247	267	317	326
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	28	29	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	95	15	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	33	31	31
Energikostnad per kvm	177	157	75	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	1,07	0,89	1,05
Räntekänslighet	10,59	11,43	11,75	11,75

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2023-12-31
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	185 115 000	-	-	185 115 000
Fond, yttre underhåll	3 533 591	-	482 372	4 015 963
Balanserat resultat	-3 956 764	219 322	-482 372	-4 219 815
Årets resultat	219 322	-219 322	-662 180	-662 180
Eget kapital	184 911 149	0	-662 180	184 248 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 219 815
Årets resultat	-662 180
Totalt	-4 881 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	507 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-776 584
Balanseras i ny räkning	-4 613 211
	-4 881 995

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 923 861	4 664 786
Övriga rörelseintäkter	3	71 981	1
Summa rörelseintäkter		4 995 842	4 664 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 017 626	-2 057 120
Övriga externa kostnader	9	-376 775	-272 016
Personalkostnader	10	-164 015	-150 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 438 428	-1 430 888
Summa rörelsekostnader		-4 996 844	-3 910 296
RÖRELSERESULTAT		-1 001	754 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 857	2 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-722 036	-537 286
Summa finansiella poster		-661 179	-535 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-662 180	219 322
ÅRETS RESULTAT		-662 180	219 322

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	227 915 325	229 345 713
Maskiner och inventarier	13	192 985	119 400
Summa materiella anläggningstillgångar		228 108 310	229 465 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 108 310	229 465 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 474	40 864
Övriga fordringar	14	5 436 784	6 331 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82 843	112 957
Summa kortfristiga fordringar		5 529 101	6 485 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		241 589	0
Summa kassa och bank		241 589	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 770 690	6 485 391
SUMMA TILLGÅNGAR		233 879 000	235 950 504

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 115 000	185 115 000
Fond för yttre underhåll		4 015 963	3 533 591
Summa bundet eget kapital		189 130 963	188 648 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 219 815	-3 956 764
Årets resultat		-662 180	219 322
Summa fritt eget kapital		-4 881 995	-3 737 443
SUMMA EGET KAPITAL		184 248 968	184 911 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	30 059 500	36 347 600
Summa långfristiga skulder		30 059 500	36 347 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 623 000	13 728 900
Leverantörsskulder		211 027	147 536
Skatteskulder		9 218	4 108
Övriga kortfristiga skulder		14 776	13 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	712 511	797 392
Summa kortfristiga skulder		19 570 532	14 691 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 879 000	235 950 504

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 001	754 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 438 428	1 430 888
	1 437 427	2 185 379
Erhållen ränta	60 857	2 117
Erlagd ränta	-722 036	-538 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	776 248	1 649 397
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 027	-51 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 323	69 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 952	1 667 510
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 625	-119 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 625	-119 900
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 394 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 394 000	-394 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-653 673	1 153 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 310 119	5 156 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 656 445	6 310 119

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 509 552	4 294 788
Hysesintäkter, lokaler	279 444	255 598
Kabel-TV/Bredband	87 600	87 600
Intäktsreduktion	-500	0
Övriga intäkter	47 765	26 800
Summa	4 923 861	4 664 786

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-4	1
Elprisstöd	71 123	0
Övriga rörelseintäkter	862	0
Summa	71 981	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	253 476	177 469
Besiktning och service	60 718	59 414
Städning	117 993	117 916
Trädgårdsarbete	58 448	70 759
Snöskottning	2 815	766
Övrigt	0	2 684
Summa	493 451	429 008

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Spabad	14 981	0
Bostäder	0	344
Bostäder VVS	0	1 520
Lokaler	0	2 180
Trapphus/port/entr	2 989	0
Soprum/miljöanläggning	12 286	17 560
Dörrar och lås/porttele	43 409	4 686
Gyllenstjärna GA:31	32 277	0
VA	0	29 284
Värme	1 215	8 489
Ventilation	0	2 195
El	11 562	0
Hissar	41 586	60 024
Försäkringsärende/vattenskada	0	37 973
Summa	160 304	164 256

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	25 428
VA	117 140	0
El	522 082	0
Hissar	137 362	0
Summa	776 584	25 428

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	136 420	175 718
Uppvärmning	711 224	599 197
Vatten	264 270	209 088
Sophämtning	102 616	102 997
Summa	1 214 530	1 087 000

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 764	52 575
Kabel-TV	0	16 596
Bredband	9 468	37 226
Bredband/Kabeltv	162 768	108 384
Fastighetsskatt	141 757	136 647
Summa	372 757	351 428

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 023	632
Programvaror	1 326	0
Övriga förvaltningskostnader	74 525	65 068
Juridiska kostnader	420	0
Revisionsarvoden	21 250	23 174
Ekonomisk förvaltning	133 676	108 533
Konsultkostnader	133 555	74 608
Summa	376 775	272 016

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Sociala avgifter	32 765	29 522
Summa	164 015	150 272

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	722 036	536 310
Övriga räntekostnader	0	976
Summa	722 036	537 286

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 688 608	243 688 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 688 608	243 688 608
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 342 895	-12 912 507
Årets avskrivning	-1 430 388	-1 430 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 773 283	-14 342 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	227 915 325	229 345 713
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 750 000</i>	<i>77 750 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	141 789 000	141 789 000
Taxeringsvärde mark	110 787 000	110 787 000
Summa	252 576 000	252 576 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 900	0
Inköp	81 625	119 900
Utgående anskaffningsvärde	201 525	119 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-500	0
Avskrivningar	-8 040	-500
Utgående avskrivning	-8 540	-500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 985	119 400

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 928	21 451
Nabo Klientmedelskonto	1 304 476	5 311 092
Borgo	4 110 380	999 027
Summa	5 436 784	6 331 570

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 460	59 757
Försäkringspremier	20 474	17 804
Bredband	909	789
Förvaltning	0	34 607
Summa	82 843	112 957

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-10-16	0,89 %	18 229 000	18 229 000
Nordea	2025-04-16	0,95 %	18 318 600	18 512 600
Stadshypotek	2026-04-30	3,90 %	12 134 900	13 334 900
Summa			48 682 500	50 076 500
Varav kortfristig del			18 623 000	13 728 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 712 500 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 415	8 513
El	11 749	28 923
Uppvärmning	99 143	81 803
Utgiftsräntor	137 126	91 080
Löner	131 250	120 750
Sociala avgifter	41 239	37 940
Förutbetalda avgifter/hyror	241 589	406 383
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	712 511	797 392

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

58 737 000

2022-12-31

58 737 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens årsavgifter höjdes med 5 % från och med 1 januari 2024. Det obligatoriska bredbandstillägget höjdes från 100 kr/månad till 188 kr/månad per den 1 januari 2024. Bredablick ny ekonomisk förvaltare from 2024-01-01. Uppgradering av Värme, VS, Vent, Styrning och övervakning genomfört under Q1-2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Bo Ingemar Birgerson
Styrelseledamot

Bodil Lidfelt
Styrelseledamot

Erik Thomas Bergdahl
Ordförande

Evgenii Vodnev
Styrelseledamot

Harri Perätalo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 22:11

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 19:39

DOCUMENT ID:

SJcCdNtG0

ENVELOPE ID:

BkFO_NKGR-SJcCdNtG0

DOCUMENT NAME:

Brf Gyllenstjärnan, Malmö, 769613-8762 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Thomas Bergdahl thomas.bergdahl@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:01 08.05.2024 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/27) IP: 83.250.144.50
2. Bo Ingemar Birgerson bobirgerson56@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:26 08.05.2024 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/21) IP: 94.234.107.13
3. Evgenii Vodnev Eugene.Vodnev@columbusglobal.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:59 08.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/17) IP: 83.250.144.14
4. BODIL LIDEFELT bodil@lidefelt.com	Signed Authenticated	08.05.2024 21:28 08.05.2024 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/09) IP: 94.191.137.15
5. HARRI PERÄTALO Harri.peratalo@oktv.se	Signed Authenticated	08.05.2024 21:58 08.05.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/10) IP: 83.142.6.140
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 22:11 08.05.2024 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* 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 räkenskapsår 2023.

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 2023 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 räkenskaper. 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:

08.05.2024 22:11

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 19:39

DOCUMENT ID:

HJb5AOEKfC

ENVELOPE ID:

BygYAuEKzA-HJb5AOEKfC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gyllenstjärna.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 22:11 08.05.2024 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* 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