

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Gyllenstjärnan**

Org.nr. 769613-8762

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen övertog ansvaret för verksamheten från NCC 2009-01-01.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

#### Styrelsen

Efter genomfört val på ordinarie årsstämma 2019-05-28 erhöll styrelsen följande sammansättning för tiden fram till ordinarie föreningsstämma 2020.

Thomas Skjöld	Ordförande	omval 1 år
Bo Birgersson	Vice ordförande	omval 1 år
Oscar Nyquist	Sekreterare	omval 1 år
Christina Skjöld	Ledamot	omval 1 år
Per Vult von Steyern	Ledamot	nyval 1 år

Marika Härstedt	Suppleant	omval 1 år
Mari-Louise Hedbys	Suppleant	nyval 1 år

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

#### Valberedning

Per Eskilsson  
Inga Pahlsson

#### Revisionsbyrå

På årsstämman 2019-05-28 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gyllenstjärna 37	2006	Malmö

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna försäkringar.

Fastigheterna bebyggdes 2006-2008 och består av 3 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 282 kvadratmeter, varav 6 170 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 112 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetstyp	Antal	kvm
1 rok	10	457
2 rok	31	1 936
3 rok	13	1 254
4 rok	14	1 764
5 rok	5	759
Total	73	6 170

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Medlemsinformation**

Föreningen har per 2019-12-31 102 (105) stycken medlemmar.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 626	4 995	4 904	4 901
Resultat efter finansiella poster	-94	-213	-546	-466
Soliditet (%)	77,88	77,03	76,99	76,98
Eget kapital	184 146	184 240	184 453	185 000
Årsavgift kr/kvm bostadsyta	696	757	757	757
Bankskuld kr/kvm bostadsyta	8 300	8 713	8 744	8 776
Avsrivning kr/kvm total yta	228	228	228	228

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	185 115 000		2 696 292	-3 357 820	-213 455
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			278 379		-278 379
Balanseras i ny räkning				-491 834	491 834
Årets resultat					-93 795
Belopp vid årets utgång	185 115 000	0	2 974 671	-3 849 654	-93 795

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 849 655
Årets resultat	-93 795
	<u>-3 943 450</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	278 379
Balanseras i ny räkning	<u>-4 221 829</u>
	<u>-3 943 450</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 626 013	4 994 747
Övriga rörelseintäkter		<u>37 207</u>	<u>27 961</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		4 663 220	5 022 708
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-1 919 330	-1 833 980
Övriga externa kostnader	4	-67 584	-70 727
Personalkostnader	5	-154 919	-142 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-1 430 150</u>	<u>-1 430 150</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 571 983	-3 477 139
<b>Rörelseresultat</b>		1 091 237	1 545 569
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 185 106</u>	<u>-1 759 120</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 185 032	-1 759 024
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-93 795	-213 455
<b>Resultat före skatt</b>		-93 795	-213 455
<b>Årets resultat</b>		<u>-93 795</u>	<u>-213 455</u>

**Brf Gyllenstjärnan**

Org.nr. 769613-8762

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

**2019-12-31****2018-12-31**

6

233 636 399235 066 549

233 636 399

235 066 549

233 636 399

235 066 549

83

46

72 64062 008

72 723

62 054

2 715 5243 945 310

2 715 524

3 945 310

2 788 247

4 007 364

**236 424 646****239 073 913**

**Brf Gyllenstjärnan**

Org.nr. 769613-8762

**BALANSRÄKNING**
**EGET KAPITAL OCH SKULDER**
**Eget kapital**
**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

2019-12-31

2018-12-31

Not

185 115 000

2 974 671

188 089 671

185 115 000

2 696 292

187 811 292

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-3 849 655

-93 795

-3 943 450

-3 357 820

-213 455

-3 571 275

**Summa eget kapital**

184 146 221

184 240 017

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

7

31 913 900

31 913 900

53 564 500

53 564 500

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

7

19 294 600

213 098

57 724

8 927

790 176

20 364 525

194 000

235 551

2 644

9 008

828 193

1 269 396

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

236 424 646

239 073 913

**Brf Gyllenstjärnan**

Org.nr. 769613-8762

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 091 237	1 545 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 430 150	1 430 150
Erhållen ränta mm		74	96
Erlagd ränta		-1 185 106	-1 759 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		1 336 355	1 216 695
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 669	12 078
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-22 454	55 802
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 982	-134 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		1 320 214	1 149 930
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-2 550 000	-194 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-2 550 000	-194 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		-1 229 786	955 930
Likvida medel vid årets början		3 945 310	2 989 380
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		2 715 524	3 945 310

**NOTER**
**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

120

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 294 788	4 668 155
Hyror, lokaler	243 624	238 992
Bredbandstillägg	87 600	87 600
	<u>4 626 012</u>	<u>4 994 747</u>

<b>Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Materialinköp	6 208	0
Fastighetsskötsel	287 493	252 793
Snöröjning	2 261	9 587
Trädgårdsskötsel	76 760	0
Städning	30 653	41 289
Bevakningskostnader	5 807	5 345
Porttelefon	13 931	17 681
Serviceavtal	53 004	47 225
Löp. underhåll bostäder	8 261	12 908
Löp. underhåll lokaler	845	0
Löp. underhåll gem. utrymme	84 335	171 795
Löp. underhåll installation	75 373	0
Löp. underhåll hissar	16 214	7 337
Löp. underhåll hus utvändigt	13 935	45 028
El	285 454	272 878
Uppvärmning	249 725	316 987
Vatten	177 702	166 369
Renhållning	94 327	90 702
Fastighetsförsäkringar	43 995	39 276
Kabel TV och bredband	146 919	145 549
Förvaltningskostnad	118 477	118 659
Fastighetsskatt	127 651	72 571
	<u>1 919 330</u>	<u>1 833 979</u>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvode	20 182	17 937
Konsultarvode	1 125	0
Bankkostnader	4 692	4 544
Övriga kostnader	41 585	48 246
	<u>67 584</u>	<u>70 727</u>



**NOTER**

Not 5 Personal	2019	2018
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	118 000	110 748
	<u>118 000</u>	<u>110 748</u>
Sociala kostnader	36 919	31 534
Summa styrelse och övriga	<u>154 919</u>	<u>142 282</u>

**Noter till balansräkningen**

Not 6 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 688 608	243 688 608
Utgående anskaffningsvärden	243 688 608	243 688 608
Ingående avskrivningar	-8 622 059	-7 191 909
Årets avskrivningar	-1 430 150	-1 430 150
Utgående avskrivningar	<u>-10 052 209</u>	<u>-8 622 059</u>
Redovisat värde	233 636 399	235 066 549
I ingående anskaffningsvärde ingår följande		
Mark	77 750 000	77 750 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	104 041 000	66 685 000
Byggnader	<u>115 672 000</u>	<u>109 692 000</u>
	219 713 000	176 377 000

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Nordea	0,558	2020-04-30	19 094 600	194 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Handelsbanken	1,470	2023-04-30	13 884 900	200 000
Nordea	0,890	2024-10-16	<u>18 229 000</u>	0
			51 208 500	394 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				31 913 900
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				49 238 500

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2020. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

På ovanstående lån har föreningen en ränteswap som löper enligt nedan:

Utställare: Nordea markets

Förfallodatum: 2020-07-30

Swap ränta: 3,69 %

Belopp: 19 161 800 kr

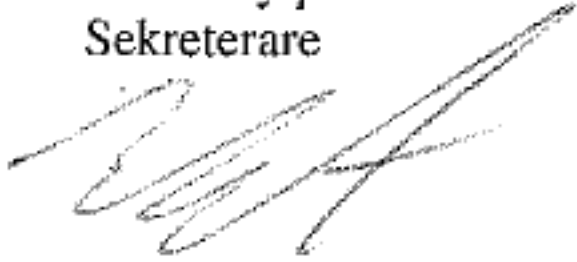
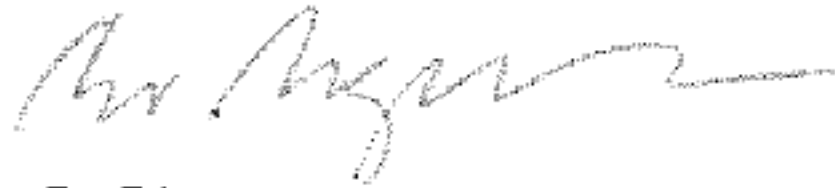
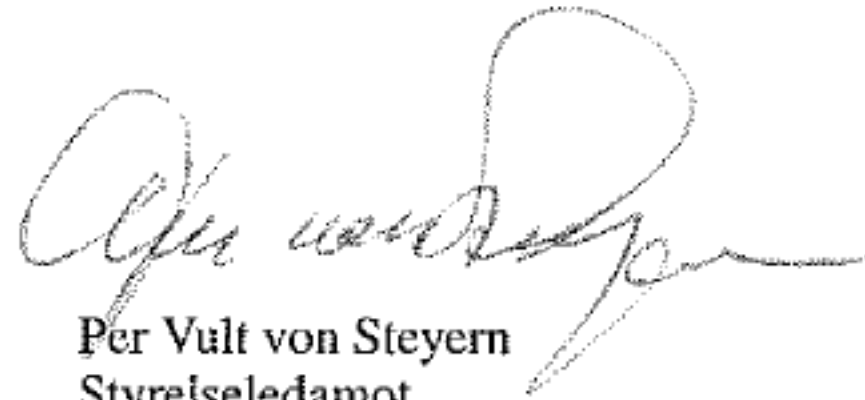
**Brf Gyllenstjärnan**

Org.nr. 769613-8762

**NOTER****Övriga noter**

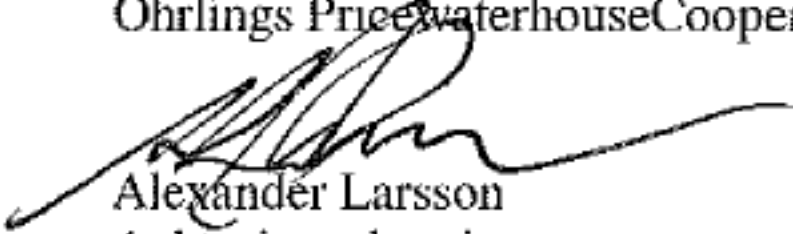
Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 737 000	58 737 000
	Summa ställda säkerheter	<u>58 737 000</u>	<u>58 737 000</u>

Malmö 2020-04-24

Thomas Skjöld  
OrdförandeOscar Nyquist  
SekreterareBo Birgersson  
Vice ordförandeChristina Skjöld  
StyrelseledamotPer Vult von Steyern  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-24

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

  
Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan, org.nr 769613-8762

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 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 våra 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 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 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 våra 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 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 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 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 för bostadsrättsföreningen Gyllenstjärnan för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 fortlöpa 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

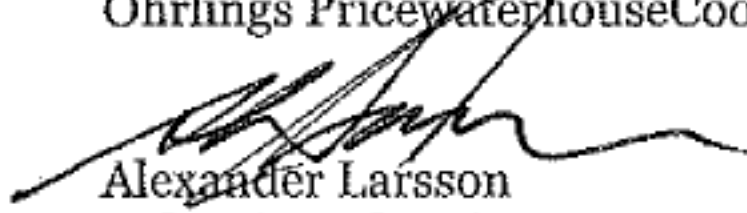
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö 2020-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor