

Brf Gyllen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Gyllen

769603-0241

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	10-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gyllen (769603-0241) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Divisionen 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Gyllenstiernsgatan 15-19. Marken innehåser med äganderätt. Fastigheten bebyggdes 1951, arkitekt var Gunnar Lundin och byggfirman var Gumpel & Bengtsson AB.

Byggnadens totalyta på 8985 kvm fördelar sig enligt nedan.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	lägenheter, bostadsrätt	7.963
8	lokaler/förråd, hyresrätt	1.022

Därutöver finns 20 garageplatser, varav 17 i ett större garage och resterande tre i separata garage, samt 3 parkeringsplatser utomhus.

Lägenheterna fördelar sig på 24 1:or, 4 2:or, 36 3:or, 15 4:or, 16 5:or samt 2 6:or.

Föreningens tre största hyresgäster var under 2020 Högkvarteret (restaurang), Planet Kids Nursery School (förskola) samt Infurn Contract AB (lager).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Som tilläggsförsäkring har styrelsen tecknat en ansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 143. Under året har 7 nya tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 141.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Habitek Förvaltnings AB.

Föreningsstämma, styrelse, valberedning och revisorer

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28. På stämman deltog 54 medlemmar representerande 44 röster. Stämman genomfördes med poströstning p g a Corona-pandemin.

Styrelsen har under 2020 bestått av följande ledamöter:

Gustav Wachtmeister	Ordförande
Lars Olof Gustafson	Sekreterare
Monica Insulander	Kassör t o m 2020-05-28
Per Frennberg	Kassör fr o m 2020-05-29
Peter Oleinikoff	Ledamot
Cecilia Nilsson Sjöblom	Ledamot
Bengt Fröander	Suppleant t o m 2020-05-28
Daniel Staaf	Suppleant t o m 2020-05-28
Anders Kjellqvist	Suppleant fr o m 2020-05-29
Louise Wethje	Suppleant fr o m 2020-05-29
John Carenfeldt	Suppleant fr o m 2020-05-29

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft med Bengt Karlsson som suppleant bägge från Add & Subtract Rev AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Elisabeth Rosenqvist-Saidac och Bengt Larsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder senaste 10 åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2013	Elstambyte
2014	Stambyte
2015	Stambyte, målning av källare, renovering av piskbalkonger
2017	Fönstermålning, etapp 1
2018	Fönstermålning, etapp 2 samt del av etapp 3
2019	Fönstermålning, etapp 3
2020	Målning av yttertak, låsbyten i samtliga gemensamma dörrar

Under 2021 planeras bland annat justering av fastighetens värmesystem inklusive byte av undercentral, exteriöra förbättringsarbeten (belysning, staket, planteringar m m), samt översyn av fastighetens brandskydd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

Under året har fastighetens tak har målats om och huvuddelen av låsen i byggnadens gemensamma dörrar bytts ut. Ett skyfall i juli orsakade två vattenskadorna vars skadekostnader endast delvis täcktes av försäkring. OVK-besiktning har genomförts och ett värmeoptimeringsprojekt inletts.

Ekonomi

Under 2020 har föreningen amorterat 2.000 tkr. Föreningens lån uppgår 2020-12-31 till 19.975 tkr och löper huvudsakligen med tre månaders räntebindningstid till en genomsnittlig ränta på 0,60 %. Under årets drabbades föreningen av ett stort antal fönsterskador i samband med ett sprängdåd på Gyllenstiernsgatan 4. Reparationskostnaderna för detta belastade initialt föreningen innan de vidaredebiterades till de enskilda medlemmarna och deras försäkringsbolag. Därmed inkluderar årets resultaträkning 157,6 tkr på både intäkt- och kostnadssidan som egentligen inte hör till föreningens verksamhet.

Flerårsöversikt och nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2020*	2019	2018	2017
Årsavgifter per kvm BRF-yta	602	602	602	596
Hysesintäkter per kvm BRF-yta	244	254	236	241
Kostnader exkl avskr. per kvm BRF-yta	647*	586	638	622
Kassaflöde per kvm BRF-yta	206	273	202	222
Nettoskuld per kvm BRF-yta	1910	2099	2370	2573
Värmekostnad per kvm totalyta	134	140	141	141
Reparation&underhåll per kvm totalyta	185	123	173	185
El,vatten och sopor per kvm totalyta	70	65	64	57
Fjärrvärmeåtgång MWh	1238	1348	1304	1371
Fjärrvärme per kvm totalyta kWh	138	150	145	153

*) För 2020 har 'kostnader exkl avskrivningar' justerats för fönsterkostnader som vidarefakturerats till enskilda medlemmar, totalt 157,6 tkr.

Resultaträkning m m (tkr)	2020*	2019	2018	2017
Intäkter	6792*	6844	6669	6666
Driftskostnader inkl rep&underhåll	4685*	4214	4640	4488
Avskrivningar	1675	1679	1684	1685
Finansiella kostnader, netto	179	184	177	206
Fastighetsskatt	293	288	263	260
Resultat efter skatt	-38	479	-74	-105
Kassaflöde	1637	2158	1609	1770
Kassa&bank, årets slut	5952	6343	6519	5809
Lån hos kreditinstitut, årets slut	19975	21975	23975	24975

*) För 2020 har såväl intäkter som kostnader justerats för fönsterkostnader som vidarefakturerats till enskilda medlemmar, totalt 157,7 tkr.

Förändringar i eget kapital (i tkr)

	Belopp 2019-12-31	Disposition av föreg. års res.	Förändring under året	Belopp 2020-12-31
Insatser	103 919			103 919
Upplåtelseavgifter	31 817			31 817
Fond för yttre underhåll	4 457	-800	967	4 624
Balanserat resultat	-404	-92		-364
Årets resultat	479			-170
Eget kapital	140 269			140 099

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-91.817
Årets resultat	<u>-169.797</u>
	-261.613

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	-864.895
Överföring till Fond enligt stadgarna	967.200
Balanserat resultat	<u>-363.919</u>
	-261.613

Avsättning till Fond för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet 322.400.000

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 739 269	6 816 303
Övriga rörelseintäkter		210 729	27 489
		<u>6 949 998</u>	<u>6 843 792</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 223 178	-4 423 088
Övriga externa kostnader		-18 914	-50 053
Personalkostnader och arvoden		-23 505	-28 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 675 020	-1 679 061
Rörelseresultat		<u>9 380</u>	<u>663 508</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	129	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-179 306	-184 419
Resultat efter finansiella poster		<u>-169 797</u>	<u>479 251</u>
Resultat före skatt		<u>-169 797</u>	<u>479 251</u>
Årets resultat		<u>-169 797</u>	<u>479 251</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	155 144 444	156 776 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar		64 659	82 143
Inventarier installationer	6	102 898	128 614
		<u>155 312 001</u>	<u>156 987 021</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 312 001</u>	<u>156 987 021</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 004	-
Övriga fordringar	7	47 896	36 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 352	64 635
		<u>114 252</u>	<u>101 318</u>
Kassa och bank	9	5 952 464	6 343 217
Summa omsättningstillgångar		<u>6 066 716</u>	<u>6 444 535</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>161 378 717</u>	<u>163 431 556</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		4 624 464	4 457 264
Medlemsinsatser		103 918 950	103 918 950
Upplåtelseavgifter		31 817 293	31 817 293
		<u>140 360 707</u>	<u>140 193 507</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-91 817	-403 868
Årets resultat		-169 797	479 251
		<u>-261 614</u>	<u>75 383</u>
Summa eget kapital		<u>140 099 093</u>	<u>140 268 890</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>3 000 000</u>	<u>21 975 000</u>
		3 000 000	21 975 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 975 000	-
Leverantörsskulder		423 980	293 603
Skatteskulder		28 899	23 855
Övriga skulder	11	-	12 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	851 745	857 271
		<u>18 279 624</u>	<u>1 187 666</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>161 378 717</u>	<u>163 431 556</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		<u>49 928 000</u>	<u>49 928 000</u>
Summa		49 928 000	49 928 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-169 797	479 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 675 020	1 679 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 505 223</u>	<u>2 158 312</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 934	-8 102
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	116 958	-325 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 609 247</u>	<u>1 824 655</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-18 975 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-18 975 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-17 365 753</u>	<u>-175 345</u>
Likvida medel vid årets början	<u>6 343 217</u>	<u>6 518 562</u>
Likvida medel vid årets slut	-11 022 536	6 343 217

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	
Stammar	1%
Stammar, värme	2%
Fönster	2%
Tak	2,5%
Hissar	4%
Ventilation	4%
Fasad/balkonger	2%
-Ombyggnad	2%
-Maskiner	10%
-Installation bredband	10%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 793 500	4 794 454
Hyror	1 945 769	2 021 849
Summa	6 739 269	6 816 303

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	598 668	645 942
Planerat underhåll	864 895	812 154
Reparationer	1 088 752	295 398
El	153 353	180 452
Uppvärmning	1 208 056	1 262 341
Vatten	152 006	194 932
Sophämtning	239 915	212 379
Försäkringspremier	118 576	107 053
Fastighetsavgift bostäder	138 613	133 569
Fastighetsavgift lokaler	154 000	154 000
Övriga fastighetskostnader	145 325	62 668
Kabel TV	26 941	26 518
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Revisionsarvoden	23 220	22 563
Förvaltningsarvode	170 858	173 119
Summa	5 223 178	4 423 088

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	129	162
Summa	129	162

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	179 306	184 419
Summa	179 306	184 419

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	88 563 845	88 563 845
-Ombyggnad	24 467 956	24 467 956
-Mark	64 692 447	64 692 447
	<u>177 724 248</u>	<u>177 724 248</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 947 984	-19 316 164
-Årets avskrivning enligt plan	-1 631 820	-1 631 820
	<u>-22 579 804</u>	<u>-20 947 984</u>
Redovisat värde vid årets slut	155 144 444	156 776 264
Taxeringsvärde		
Byggnader	97 600 000	97 600 000
Mark	224 800 000	224 800 000
	<u>322 400 000</u>	<u>322 400 000</u>
Bostäder	307 000 000	307 000 000
Lokaler	15 400 000	15 400 000
	<u>322 400 000</u>	<u>322 400 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>257 202</u>	<u>257 202</u>
	257 202	257 202
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-128 588	-102 872
-Årets avskrivning enligt plan	-25 716	-25 716
	<u>-154 304</u>	<u>-128 588</u>
Redovisat värde vid årets slut	102 898	128 614

Not 7 Övriga fordringar

	2020	2019
Skattekonto	36 683	36 683
Momsfordran	11 213	
	<u>47 896</u>	<u>36 683</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Brandkontoret	49 697	49 000
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	8 900	8 900
ComHem	6 755	6 735
	65 352	64 635

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Bank	109 137	109 137
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	5 843 327	6 234 080
	5 952 464	6 343 217

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /		Skuldbelopp		Skuldbelopp
	slutbetalning	Ränta	2020-12-31	Amortering	
SEB	Rörlig	0,66%	12 000 000	-2 000 000	14 000 000
SEB	Rörlig	0,65%	4 975 000		4 975 000
SEB	Rörlig	0,66%	3 000 000		3 000 000
			19 975 000	-2 000 000	21 975 000
Kortfristig del av låneskuld			-16 975 000		
			3 000 000		21 975 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

Not 11 Övriga skulder

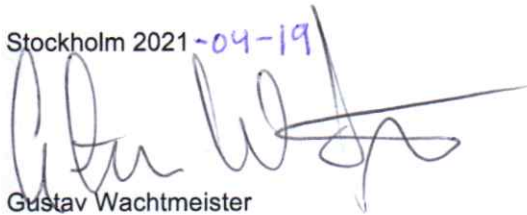
	2020	2019
Mervärdesskatt Redovisningskonto		27 467
Moms på förskottsbetald hyra		-14 530
		12 937

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalda hyror och avgifter	413 901	432 525
Räntor	1 531	1 808
Styrelsearvoden	125 000	125 000
Sociala avgifter	26 560	26 560
Värme	160 559	164 699
Revisionsarvode	22 500	22 500
Habitek Fastighetsskötsel	7 619	7 497
Stockholm Vatten och Avfall	66 420	62 982
Fastighetsägarna Service Stockholm		600
El	15 597	13 100
Hlsskostnad	12 058	
	851 745	857 271

Underskrifter

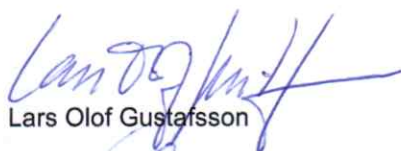
Stockholm 2021-04-19




Gustav Wachtmeister




Peter Oleinikoff



Lars Olof Gustafsson



Per Frennberg



Cecilia Nilsson Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gyllen

Org.nr 769603-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Gyllen** för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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, 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 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 Gyllen** för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-04-20



Börje Krafft
Auktoriserad revisor